



# Haryana Government Gazette

## EXTRAORDINARY

Published by Authority

© Govt. of Haryana

No. 169-2020/Ext.] CHANDIGARH, TUESDAY, NOVEMBER 10, 2020 (KARTIKA 19, 1942 SAKA)

### हरियाणा सरकार

नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग

तथा

शहरी स्थानीय निकाय विभाग

### अधिसूचना

दिनांक 10 नवम्बर, 2020

**संख्या सीसीपी(एनसीआर)/डीडीपी/नीलोखेड़ी-तरावड़ी/2041/2020/1524-** हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973, (1973 का 24), की धारा 203 ग की उप-धारा (5) तथा पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियन्त्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बंधन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41), की धारा 5 की उप-धारा (4) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, हरियाणा के राज्यपाल, इसके द्वारा, अनुबंध 'ख' में विनिर्दिष्ट नियन्त्रित क्षेत्रों को लागू किए जाने वाले प्रस्तावित तथा अनुबंध क तथा ख में दिए गए निर्बंधनों तथा शर्तों सहित नीलोखेड़ी तरावड़ी की प्रारूप विकास योजना 2041 ए0डी0 प्रकाशित करते हैं।

इसके द्वारा, नोटिस दिया जाता है कि प्रारूप विकास योजना के राजपत्र में प्रकाशन की तिथि से तीस दिन की अवधि की समाप्ति पर अथवा इसके पश्चात् सरकार, प्रारूप पर, ऐसे आक्षेपों तथा सुझावों यदि कोई हो, सहित, जो निदेशक, शहरी स्थानीय निकाय विभाग, हरियाणा, एस.सी.ओ. संख्या 11-14, सेक्टर 4, पंचकुला, (नगर परिषद् की सीमाओं के भीतर पड़ने वाले क्षेत्र के लिए) तथा निदेशक, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, हरियाणा, [मुख्य संयोजक योजनाकार (एन.सी.आर.), को संबोधित] द्वितीय तल, नगर योजना भवन, सेक्टर-18ए, मध्यमार्ग, चण्डीगढ़ (नगर परिषद् की सीमाओं के बाहर पड़ने वाले क्षेत्र के लिए) को किसी व्यक्ति से लिखित में प्रारूप विकास योजना के संबंध में इस प्रकार विनिर्दिष्ट अवधि की समाप्ति से पूर्व प्राप्त किये जाएं, विचार करेगी।

### ड्राईग

- विद्यमान भूमि उपयोग ड्राईग संख्या डी.टी.पी.(के)1113/2000, दिनांक 3 अगस्त, 2000/20 अप्रैल, 2001 जो हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या सीसीपी(एनसीआर) केएनएल (एनटी)डीडीपी/ 2006/ 3170, दिनांक 19 अक्टूबर, 2006 में पहले से प्रकाशित हैं।
- प्रारूप विकास योजना ड्राईग संख्या डीटीपी(के)1590/2020, दिनांक 16 सितम्बर, 2020।

**अनुबंध क**

**नगरपालिका शहर नीलोखेड़ी तथा तरावड़ी के इर्द-गिर्द नियंत्रित क्षेत्र के लिए प्रारूप विकास योजना 2041 ए.डी. पर व्याख्यात्मक टिप्पण।**

**I पृष्ठभूमि :**

नीलोखेड़ी स्वतन्त्रता के पश्चात् का योजनाबद्ध शहर है, जोकि पाकिस्तान से उजड़ कर आए शरणार्थियों के पुनर्वास के लिए भारत सरकार ने विकसित किया, जबकि तरावड़ी का ऐतिहासिक महत्व है, जहां 1191-92 ई० में पृथ्वीराज चौहान और मोहम्मद गौरी के बीच दो प्रमुख लड़ाईयां लड़ी गई थी। मुगल सम्राज्य के राजकुमार औरंगजेब ने इस शहर में एक मस्जिद, तालाब तथा शहर के चारों ओर दीवार बनवाई। मुगलों के समय में यह गांव मुख्य सड़क (वर्तमान में राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-44) पर होने के कारण, यहां एक सराय बनाई गई, जोकि अब उजड़े परिवारों द्वारा प्रयोग में लाई जाती है। रेलवे स्टेशन होने के कारण यह स्थान महत्वपूर्ण कृषि उत्पाद एसेम्बलिंग बाजार के रूप में विकसित हुआ है तथा बासमती चावल निर्यात में इसकी अन्तर्राष्ट्रीय पहचान है।

**II अविस्थिति तथा क्षेत्रीय प्रतिवेश :**

जुड़वा शहर नीलोखेड़ी-तरावड़ी राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 44 पर दिल्ली तथा अम्बाला के बीच में स्थित है। नीलोखेड़ी शहर चंडीगढ़ से 112 किलोमीटर तथा दिल्ली से 141 किलोमीटर की दूरी पर अवस्थित है। यह शहर करनाल जिला मुख्यालय से 18 किलोमीटर उत्तर में स्थित है। भौगोलिक रूप से यह 29° 50' उत्तरी अक्षांश तथा 76° 56' पूर्वी दिशांतर पर स्थित है तथा समुद्री तल से औसतन 253 मीटर की ऊँचाई पर स्थित है।

इसी प्रकार तरावड़ी चंडीगढ़ से 117 किलोमीटर तथा दिल्ली से 136 किलोमीटर दूरी पर स्थित है। यह शहर करनाल जिला मुख्यालय से 16 किलोमीटर उत्तर में है। भौगोलिक रूप से यह 29° 48' उत्तरी अक्षांश तथा 76° 55' पूर्वी दिशांतर पर समुद्री तल से 252 मीटर की ऊँचाई पर स्थित है।

**III भू-आकृति विज्ञान :**

नीलोखेड़ी शहर के उत्तर में प्राकृतिक बरसाती चुंतंग नाला तथा पश्चिम चुंतंग नाला तथा रेलवे लाईन, पूर्व में जी.टी. रोड और दक्षिण में राक्षी डिस्ट्रीब्यूटरी और इन्द्री ड्रेन है। यह सभी शहर के विस्तार में भौतिक बाधा का काम करते हैं। इसी प्रकार तरावड़ी शहर के उत्तर में राक्षी डिस्ट्रीब्यूटरी, पश्चिम में इन्द्री मुख्य ड्रेन, पूर्व में ग्रांड ट्रंक रोड और रेलवे लाईन है। ये सभी शहर के विस्तार में भौतिक बाधा का काम करते हैं।

एम. आई. टी. सी. की रिपोर्ट के अनुसार इस क्षेत्र का भूमिगत जल मीठा तथा पीने योग्य है। सिंचाई विभाग की रिपोर्ट के अनुसार नहरें तथा सतही ड्रेन होने के कारण यह क्षेत्र बाढ़ से पूर्णतः मुक्त है। शहर के आसपास का क्षेत्र समतल है। भूमि की गुणवत्ता अच्छी है परन्तु कुछ क्षेत्र, में क्षारीय है। यहां की मिट्टी मुख्य रूप से लोम तथा कले लोम प्रकार की है। सारे क्षेत्र का ढलान उत्तर पूर्व से दक्षिण पश्चिम की ओर है।

**IV अवसंरचना की उपलब्धता :****(क) उपयोगताएं :**

नीलोखेड़ी शहर में एक 132 किलोवोल्ट का विद्युत उप-केन्द्र है। शहर में विभिन्न श्रेणियों के 6000 विद्युत कनेक्शन हैं। यहां पर जन स्वास्थ्य विभाग के पांच नलकूप हैं, जिनमें प्रति व्यक्ति प्रति दिन 110 लीटर पानी की आपूर्ति होती है। शहर का केवल 35 प्रतिशत क्षेत्र सीवरेज सुविधा युक्त है और पूरे शहर में खुली नालियां हैं। यहां पर शहर तथा इसके आस-पास के ग्रामीण क्षेत्र के लिए भारत संचार निगम लिमिटेड द्वारा स्थापित अलग दूरभाष केन्द्र है।

इसी प्रकार तरावड़ी शहर में एक 33 किलोवोल्ट का विद्युत उप-केन्द्र है। शहर में विभिन्न प्रकार के 7000 विद्युत कनेक्शन हैं। यहां पर जन स्वास्थ्य विभाग के तीन नलकूप हैं जिनमें प्रति व्यक्ति प्रति दिन 90 लीटर पीने के पानी की आपूर्ति होती है। शहर में सीवरेज की सुविधा नहीं है और पूरे शहर में खुली नालियां हैं। यहां पर शहर तथा आस-पास के ग्रामीण क्षेत्र के लिए भारत संचार निगम लिमिटेड द्वारा एक दूरभाष केन्द्र स्थापित है।

**(ख) सामाजिक अवसंरचना :**

शहर में तीन केन्द्रीय सरकार के संस्थान अर्थात् विस्तार शिक्षा प्रशिक्षण केन्द्र, एकीकृत प्रशिक्षण केन्द्र और एक केन्द्रीय सरकार प्रीटिंग प्रेस है। इसके इलावा शहर में एक राजकीय बहुतकनीकी संस्थान है। नीलोखेड़ी शहर में दो वरिष्ठ माध्यमिक विद्यालय, एक निजी महिला महाविद्यालय और एक सामुदायिक स्वास्थ्य केन्द्र है। इसी प्रकार तरावड़ी शहर में एक व्यवसायिक प्रशिक्षण संस्थान, दो वरिष्ठ माध्यमिक विद्यालय, एक निजी महिला महाविद्यालय, एक प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र, दमकल केन्द्र तथा दोनों शहरों में पशु चिकित्सालय है। क्षेत्रीय तथा राज्य की अर्थव्यवस्था में इन दोनों शहरों की महत्वपूर्ण भूमिका को देखते हुए उपलब्ध स्वास्थ्य सुविधाएं तथा अन्य अवसंरचनात्मक सुविधाएं अपर्याप्त हैं, जिसे गुणवत्ता तथा गुणात्मक रूप से सुदृढ़ करने की आवश्यकता है।

**V शहर का आर्थिक आधार/कार्यात्मक स्थिति :**

इस क्षेत्र की अर्थव्यवस्था कृषि आधारित है तथा मुख्य कृषि उत्पाद जैसे धान, गेहूँ और गन्ना इत्यादि हैं। इस क्षेत्र में अनाज के थोक व्यापार की आवश्यकताओं को देखते हुए हरियाणा राज्य कृषि विपणन बोर्ड ने हाल ही में सैक्टर 3, तरावड़ी में लगभग 36 हेक्टेयर भूमि में एक आधुनिक अनाज बाजार (मंडी) की स्थापना की है। यहाँ पर विभिन्न बैंकों की दस से अधिक शाखाएँ हैं, जो प्रत्येक शहर में अपनी सेवाएँ प्रदान कर रहे हैं।

**VI वर्तमान परिवहन नैटवर्क:**

दोनों शहर रेल तथा सड़कों से भली-भाँति जुड़े हुए हैं। बड़ी विद्युत रेलवे लाईन इन दोनों शहरों में से गुजरती है तथा इन दोनों शहरों को राज्य तथा देश के दूसरे शहरों से जोड़ती है। इसी प्रकार ये दोनों शहर राष्ट्रीय राजमार्ग-44 के द्वारा दूसरे राज्य तथा देश के अन्य शहरों से जुड़े हुए हैं।

**VII जनसांख्यिकी :**

जनसंख्या वृद्धि पिछले पांच वर्ष में तीव्र शहरीकरण के कारण बढ़ती आवासीय मांग और दोनों जुड़वा शहरों की दिल्ली तथा चंडीगढ़ के मध्य स्थित होने के कारणों को ध्यान में रखते हुए जनसंख्या प्रक्षेपण और विकास योजना की प्रस्तावनाएँ तैयार की गई हैं। तीन गांव तखाना, नीलोखेड़ी (ग्रामीण) और तरावड़ी (ग्रामीण) जो विकास योजना की प्रस्तावना के अन्दर पड़ते हैं। अतः जनसंख्या अनुमान तैयार करते समय, इन गांवों की जनसंख्या भी सम्मिलित की गई है।

जनगणना के अनुसार, नीलोखेड़ी तरावड़ी के साथ-साथ शहरी क्षेत्र में पड़ने वाले गांवों की जनसंख्या 2011 में 50491 व्यक्ति है। एकीकृत नगर-क्षेत्र नीलोखेड़ी-तरावड़ी की दशकवार जनसंख्या वृद्धि इस प्रकार है:

जनगणना वर्ष	व्यक्तियों की संख्या	दशकीय वृद्धि दर प्रतिशत में
1961	15558	—
1971	18192	16.93
1981	23881	31.27
1991	30014	25.68
2001	38605	28.62
2011	50,491	30.79
2021	83,815*	66.00
2031	1,40,809*	68.00
2041	2,29,518* (अर्थात् 2,30,000)	63.00

\* प्रक्षेपित जनसंख्या

**VIII. नियंत्रित क्षेत्र घोषित करने की आवश्यकता :**

योजनाबद्ध तरीके से विकास हेतु और लोगों को आधुनिक सुविधाएँ प्रदान करने हेतु तथा अनियमित वृद्धि को नियंत्रित करने के लिए नीलोखेड़ी तथा तरावड़ी शहरों के इर्द-गिर्द नियंत्रित क्षेत्र घोषित करना सरकार के लिए अनिवार्य हो गया था। इसलिए हरियाणा सरकार ने 7 जनवरी, 1999 को पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अधिनियम विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41), की धारा 4 के अंतर्गत इन शहरों के इर्द-गिर्द नियंत्रित क्षेत्र घोषित किया गया तथा संशोधन 22 फरवरी, 2001 को प्रकाशित हुआ।

**IX. प्रस्तावनाएं :**

उपरोक्त जनसंख्या वृद्धि के अनुमानों को ध्यान में रखते हुए दोनों शहरों की वर्ष 2041 ए. डी. तक 2,30,000 व्यक्तियों की जनसंख्या के लिए योजना बनाई गई है। दोनों शहरों को एक दूसरे से तथा ग्रांड ट्रंक रोड से जोड़ने के लिए एक रिंग रोड प्रस्तावित की गई है। विद्यमान स्थितियों, भौगोलिक दृष्टिकोणों, सरल यातायात प्रवाह तथा भावी तथा वर्तमान उपयोगों के लिए सुविधा को ध्यान में रखते हुए, कुल मिलाकर विकास योजना की प्रस्तावना समस्त विकास योजना क्षेत्र को 16 सैक्टरों में बांटने की है, जिसमें विभिन्न शहरी भूमि उपयोग है। योजना पर यथा निर्दिष्ट मुख्य सड़क पद्धति ग्रीड आयरन रूप में प्रस्तावित है। इन शहरों को 113 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर के घनत्व के रूप में विकसित करने का प्रस्ताव किया गया है, जिसके लिए 2031.81 हेक्टेयर शहरीकरणयोग्य क्षेत्र की आवश्यकता होगी

(वर्तमान नगरपालिका सीमा के अंदर का क्षेत्र शामिल है) इस प्रस्तावित शहरी क्षेत्र के अतिरिक्त सम्पूर्ण क्षेत्र कृषि जोन के रूप में रखा गया है। भविष्य में आवश्यकता पड़ने पर कुछ और क्षेत्र भी शहरीकरण के लिए शामिल किया जा सकता है। इस योजना में प्रस्तावित मुख्य भूमि उपयोगों का विवरण नीचे दिए अनुसार है:

क्रम संख्या	भूमि उपयोग	नगर पालिका सीमा के अन्तर्गत क्षेत्र (हैक्टेयर में)	नियंत्रित क्षेत्र की सीमा के अन्तर्गत क्षेत्र (हैक्टेयर में)	कुल क्षेत्र (हैक्टेयर में)	प्रतिशतता
1.	रिहायशी	497.72	270.17	767.89	37.79
2.	वाणिज्यिक	95	48	143	7.04
3.	औद्योगिक	51	231.72	282.72	13.92
4.	परिवहन तथा संचार	84	159.38	243.38	11.98
5.	जन उपयोगिताएं	8	39.81	47.81	2.35
6.	सार्वजनिक तथा अर्ध-सार्वजनिक उपयोग	—	53	53	2.61
7.	खुले स्थान	110	251.28	371.28	18.28
8.	विशेष अंचल	27.28	95.45	122.73	6.03
	<b>कुल</b>	<b>883</b>	<b>1148.81</b>	<b>2031.81</b>	<b>100.00</b>

**टिप्पण—** प्रारूप विकास योजना 2025 ए. डी. नीलोखेड़ी-तरावड़ी में रिहायशी उपयोग हेतु सैक्टर-13 तथा 14 ए का 1600 एकड़ क्षेत्रफल वर्ष 2016 तक शामिल न करने बारे प्रस्तावित किया गया था। जिसे अब शामिल कर लिया गया है।

**(i) रिहायशी :**

वर्तमान में इन शहरों का रिहायशी क्षेत्र 150 हैक्टेयर के लगभग है। वर्तमान शहरों में नीलोखेड़ी शहर की बजाय तरावड़ी अधिक सघन है। तरावड़ी का वर्तमान घनत्व 262 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर तथा नीलोखेड़ी शहर का 250 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर है। इन दोनों शहरों का कुल रिहायशी घनत्व 300 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर तक लाने का प्रस्ताव है। 2,30,000 व्यक्तियों की अनुमानित जनसंख्या को 300 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर के घनत्व से समायोजित करने के लिए लगभग 767.89 हैक्टेयर रिहायशी क्षेत्र, जिसमें शहरी क्षेत्र के अन्तर्गत पड़ने वाले विद्यमान कस्बों/गाँवों का क्षेत्र सम्मिलित है, विकास योजना में होगा। प्रत्येक रिहायशी सैक्टर ड्राईंग में दर्शाई गई सैक्टर सघनता तथा इसके अतिरिक्त नई एकीकृत लाईसेन्सिंग पॉलिसी (एन. आई. एल. पी.), अफोडेबल ग्रुप हाउसिंग पॉलिसी, दीन दयाल जन आवास योजना (डी.डी.जे.ए.वाई.) में यथा विहित सघनता में विकसित किया जाएगा। रिहायशी सैक्टर में 20 प्रतिशत ग्रुप हाउसिंग कम्पौनेन्ट पॉलिसी भी लागू होगी। इस क्षेत्र में सहायक तथा गौण-उपयोग जैसे विद्यालय, दैनिक उपयोग के लिए शापिंग केन्द्र, स्वास्थ्य केन्द्र, धार्मिक सुविधाएं और स्थानीय स्तर के खुले स्थान आदि शामिल होंगे। सम्पूर्ण रिहायशी क्षेत्र को आठ रिहायशी सैक्टरों 13, 14, 9(भाग), 10, 16, 5, 1, 4 में विभाजित किया गया है। इसमें से, सैक्टर 4 और 10 वर्तमान शहर में हैं, जिसके साथ कुछ क्षेत्र उनके प्राकृतिक विकास के लिए तथा अन्य छह सैक्टर नए हैं, जिसमें सैक्टर-1 भी शामिल है, जिसका कुछ भाग औद्योगिक तथा परिवहन तथा संचार के लिए है।

**(ii) वाणिज्यिक :**

वर्तमान तरावड़ी शहर में खुदरा व्यापार गतिविधियां वर्तमान शहर में अधिकतर मुख्य सड़कों के साथ बाजार के रूप में स्थित है तथा नीलोखेड़ी शहर में वर्तमान मुख्य व्यापार गतिविधियां पहले से नियोजित गोल मार्केट में तथा शहर की मुख्य सड़कों के साथ है। जिसमें कुछ गतिविधियां वर्तमान में ग्रांड ट्रंक रोड के साथ में आ रही है। तरावड़ी शहर में एक बड़ी मंडी (थोक अनाज मंडी तथा सब्जी मंडी) हरियाणा राज्य कृषि विपणन बोर्ड द्वारा स्थापित की गई है, जोकि लगभग 36 हैक्टेयर क्षेत्र में सैक्टर 3 में स्थित है। इसी सैक्टर में कुछ और क्षेत्र वाणिज्यिक उद्योगों जैसे गोदामों और मंडी के विस्तार के लिए रखा गया है। इसके अतिरिक्त लगभग 31 हैक्टेयर का 'शहरी केन्द्र' तरावड़ी और नीलोखेड़ी शहरों के बीच में सैक्टर 6-11 में प्रस्तावित है और आस पास के निवासियों की आवश्यकता पूरी करने के लिए 11 हैक्टेयर का क्षेत्र सैक्टर 16 में प्रस्तावित है। इस प्रकार दोनों शहरों के लिए 143 हैक्टेयर क्षेत्र वाणिज्यिक उपयोग हेतु होगा जोकि कुल क्षेत्र का 7.04 प्रतिशत है।

**(iii) औद्योगिक :**

वर्तमान में शहर में कृषि आधारित उद्योगों की प्रधानता है जैसे राईस शैलर, दुग्ध संयंत्र सहित सॉलवन्ट संयंत्र, सब्जी प्रसंकरण यूनिट और लकड़ी पैनल का कारखाना जिनमें औद्योगिक कामगारों का प्रतिशत पर्याप्त है। इन उद्योगों और इनके सहयोगी उद्योगों के आगे विस्तार के ध्यान में रखते हुए विकास योजना में 282.72 हैक्टेयर का क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। यह क्षेत्र विकास योजना में पांच सेक्टरों 2 (भाग), 7 (भाग), 8, 11 तथा 12 में बांटा गया है। इन सेक्टरों में सेक्टर न० 2 (भाग) उद्योगों हेतु रखा गया है, क्योंकि इस क्षेत्र में पहले ही बहुत सारे उद्योग हैं। यातायात कोरीडोर का लाभ उठाने के लिए नए सेक्टर, रेलवे लाईन के साथ प्रस्तावित किये गये हैं। सेक्टर तरावड़ी तथा नीलोखेड़ी शहरों के बीच स्थित हैं ताकि वे दोनों शहरों को सेवाएं दे सकें।

**(iv) परिवहन तथा संचार :**

नीलोखेड़ी और तरावड़ी दोनों शहर ग्रांड ट्रंक रोड (एन.एच.-44) तथा रेलवे लाईन पर स्थित हैं और समस्त क्षेत्र से भली-भांति जुड़े हुए हैं। इसके अतिरिक्त इनमें अनेक ग्राम सम्पर्क सड़कें हैं, जोकि पश्चिम में तरावड़ी शहर से सौन्डडा, नारायणा, सुलतानपुर, अंजनथली इत्यादि नीलोखेड़ी शहर में डेरू माजरा, पूजंम इत्यादि और पूर्व में तरावड़ी में रम्बा, पधाना, तखाना इत्यादि नीलोखेड़ी में सन्धीर, बुटाना इत्यादि गांव से जुड़ी हुई है। वर्तमान तरावड़ी शहर की आन्तरिक सड़कें अन्य शहरों की तरह तंग और अव्यवस्थित हैं। लेकिन वर्तमान नीलोखेड़ी शहर में सड़क व्यवस्था, इस शहर के पहले से योजनाबद्ध होने के कारण, ग्रीड आयरन पद्धति के आधार पर नियोजित है। प्रस्तावित विकास योजना में सड़कों का प्रावधान सुगम आवागमन को ध्यान में रखते हुए किया गया है। विकास योजना में दी गई विभिन्न सड़कों की चौड़ाई/आरक्षण निम्न प्रकार से है।

क्रम संख्या	सड़कों का वर्गीकरण	भूमि आरक्षण
(i)	वी-1(ए) राष्ट्रीय राजमार्ग-44 (जी०टी० सड़क)	दोनों तरफ 60 मीटर हरित पट्टी के साथ विद्यमान चौड़ाई।
(ii)	वी-1 (बी)	विद्यमान सड़क, जो कि अधिकतम 45 मीटर तक चौड़ी की जानी है।
(iii)	वी-1 (सी)	विद्यमान सड़क, जो कि अधिकतम 30 मीटर तक चौड़ी की जानी है।
(iv)	वी-2	दोनों तरफ 30 मीटर हरित पट्टी के साथ 75 मीटर चौड़ी सड़क
(v)	वी-2 (ए)	दोनों तरफ 30 मीटर हरित पट्टी के साथ 45 मीटर चौड़ी सड़क
(vi)	वी-3	60 मीटर चौड़ी
(vii)	वी-4	30 मीटर चौड़ी सैक्टर विभाजक सड़क

मुख्य सड़कों और रेलवे लाईन के अधीन लगभग 243.38 हैक्टेयर भूमि आरक्षित की गई है। बसों और ट्रकों को पार्किंग उपलब्ध कराने तथा सामान उतारने चढ़ाने के लिए सैक्टर 1 में लगभग 14 हैक्टेयर भूमि रखी गई है। सैक्टर 6-1 में बस स्टैंड हेतु 8 हैक्टेयर भूमि चिह्नित की गई है।

**(v) जन उपयोगितायें :**

सैक्टर 4, 6-II और 16 भाग में सीवरेज, पानी की सफाई और बिजली उपकेन्द्र के लिए लगभग 45 हैक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई है। नरायणा गांव को जाने वाली सड़क पर 3 हैक्टेयर भूमि जल विकास तथा जिसमें निस्तारण कार्य मल निस्तारण हेतु उप-कोड 520 के तहत चिह्नित की गई है। ठोस कचरा निपटान के लिए गाँव राम्बा को जाने वाली सड़क पर चिह्नित/आरक्षित किया गया है।

**(vi) सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक :**

नीलोखेड़ी शहर इसके शैक्षणिक संस्थाओं जैसा कि सरकारी बहुतकनीकी, एकीकृत प्रशिक्षण केन्द्र, राज्य कृषि प्रशिक्षण केन्द्र और सरकारी प्रींटिंग प्रेस इत्यादि के लिए प्रसिद्ध है। इसलिए, इसके आगे के विस्तार हेतु ग्रांड ट्रंक रोड और रेलवे लाईन के बीच में 53 हैक्टेयर भूमि आरक्षित की गई है और इसे सैक्टर 6-1 का नाम दिया गया है।

**(vii) खुले क्षेत्र :**

371.28 हैक्टेयर भूमि खुले क्षेत्र, जिसमें हरित पट्टियां भी शामिल हैं, के लिए आरक्षित किया गया है। इसमें सैक्टर 7 में 33 हैक्टेयर क्षेत्र खेल मैदान, स्टेडियम और पार्क तथा सैक्टर 9 में टाउन पार्क के लिए 28 हैक्टेयर भूमि शामिल हैं। शेष क्षेत्र राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 44 के साथ 60 मीटर की पट्टी, बी-2/बी-2(ए) सड़क तथा रेलवे लाइन के दोनों तरफ 30 मीटर हरित पट्टी, सैक्टर 4 और 7 में तरावड़ी डिस्ट्रीब्यूट्री और रेलवे लाइन के बीच में 15 मीटर चौड़ी हरित पट्टी, सरसा ब्रांच, खुरक माईनर, भैनी माईनर और तरावड़ी डिस्ट्रीब्यूट्री के दोनों ओर 7.5 मीटर चौड़ी हरित पट्टी और बड़थल डिस्ट्रीब्यूट्री, चुतंग नाला, राक्षी माईनर तथा इन्ड्री ज़ेन के दोनों तरफ 7.5 मीटर चौड़ी हरित पट्टियां रखी गई हैं। कुछ भूमि अजनथली और पखाना सड़क पर शमशान भूमि के लिए आरक्षित की गई है।

**(viii) विशेष अंचल :**

जुड़वा शहर नीलोखेड़ी-तरावड़ी दिल्ली-चण्डीगढ़ राजमार्ग, जिसमें राष्ट्रीय राजमार्ग-44 (दिल्ली-अम्बाला) शामिल हैं, के लगभग मध्य में स्थित है। राष्ट्रीय राजमार्ग-44 (दिल्ली-अमृतसर वाया अम्बाला) के छह लेन का बनने के पश्चात् राष्ट्रीय राजमार्ग पर यातायात में बहुत बढ़ोतरी हुई है, जिसमें हिमाचल प्रदेश, पंजाब तथा जम्मू और कश्मीर आदि उत्तरी राज्यों को जाने वाला पर्यटक यातायात बहुत मात्रा में शामिल है। राजमार्ग पर भारी यातायात तथा दिल्ली से लगभग 140 किलोमीटर की उत्तम अवस्थिति के कारण नीलोखेड़ी-तरावड़ी में राजमार्ग यातायात के ठहराव के लिए उत्तम अवसर प्रदान करता है, यदि यहां इस क्षमता के दोहन के लिए नियोजित रूप से उपयुक्त सुविधाएं प्रदान की जाती हैं। इस तरह की राजमार्ग सुविधाएं असंगठित रूप से राष्ट्रीय राजमार्ग पर करनाल जिले में इसकी भौगोलिक अवस्थिति के कारण हाल ही में विकसित हो रही हैं।

इसलिए सैक्टर 14 भाग तथा 15 में 122.73 हैक्टेयर क्षेत्र पर उच्च कोटि के आमोद-प्रमोद तथा मनोरंजन संबंधित प्रयोजनाओं को सम्बद्ध वाणिज्यिक सुविधाओं के साथ आकर्षित करने के लिए विशेष अंचल का नियोजन प्रस्तावित है, जोकि राष्ट्रीय राजमार्ग-44 के यातायात को लक्ष्य करेगा। इस तरह का विकास करनाल और कुरुक्षेत्र पर बढ़ते शहरीकरण के दबाव को कम करने में सहायक होगा, जो नीलोखेड़ी-तरावड़ी जैसे निम्न क्षमता वाले शहर के विकास के लिए एक महत्वपूर्ण कारक साबित होगा।

**(ix) कृषि अंचल :**

शहरीकरण की प्रस्तावनाओं के साथ शेष क्षेत्र जोकि मुख्य रूप से कृषि क्षेत्र है, कृषि अंचल के लिए आरक्षित करना प्रस्तावित है। लेकिन इससे इस क्षेत्र के भीतर अनिवार्य भवन निर्माण विकास नहीं रुकेगा, जैसे कि आबादी के समीप वर्तमान गांव का विस्तार यदि यह विस्तार सरकार द्वारा अनुमोदित या प्रायोजित किसी परियोजना के अन्तर्गत है और कृषि क्षेत्र के संधारण तथा सुधार के लिए आवश्यक अन्य सहायक और सम्बद्ध सुविधाओं के लिए किया जाता है।

**(x) प्राकृतिक संरक्षण अंचल क्षेत्र :**

प्राकृतिक संरक्षण क्षेत्र (एन.सी.जैड.) प्रमुख प्राकृतिक विशेषताएं हैं, जिन्हें क्षेत्रीय योजना 2021 ई. में पर्यावरण के प्रति संवेदनशील क्षेत्रों के रूप में पहचाना जाता है, जिसमें कृषि और बागवानी, मछली पालन, सामाजिक वानिकी, वनीकरण तथा क्षेत्रीय मनोरंजन क्रियाएं निर्माण सहित अनुज्ञेय गतिविधियों के 0.5 प्रतिशत से अधिक नहीं होनी चाहिए। प्राकृतिक संरक्षण क्षेत्र की पहचान करने के लिए स्थल सत्यापन की कार्यवाही की जानी है तथा स्थल सत्यापन के पश्चात् यदि कोई भी क्षेत्र प्राकृतिक संरक्षण अंचल क्षेत्र के अंतर्गत चिह्नित किया जाता है, तो वर्तमान विकास योजना में प्रस्तावित भूमि उपयोग के बावजूद प्राकृतिक संरक्षण अंचल क्षेत्र के प्रावधान लागू होंगे।

**अंचल विनियम :**

भूमि उपयोग संबंधी प्रस्तावों को अंचल विनियम (अनुबन्ध ख) बनाकर वैध बनाया जा रहा है जो इस विकास योजना के भाग बनेंगे। ये विनियम भूमि उपयोग परिवर्तन और विकास-मानकों के लिए लागू होंगे। इन विनियमों में विभिन्न मुख्य भूमि उपयोगों में अनुमत सम्बद्ध तथा सहायक उपयोगों का भी बहुत विस्तारपूर्वक वर्णन किया गया है और यह तय किया गया है कि भूमि उपयोग परिवर्तन तथा विकास, योजना में दिये गये ब्यौरे अनुसार होगा। इससे प्रत्येक सैक्टर का निर्दिष्ट विकास और उचित नियंत्रण करने हेतु विस्तृत सैक्टर योजनायें तैयार करना सुनिश्चित हो सकेगा।

**अनुबन्ध ख****अंचल विनियम**

प्रारूप विकास योजना ड्राईंग संख्या डी.टी.पी.(के)डी.टी.पी.(के) 1590/2020, दिनांक 16 सितम्बर, 2020 में दर्शाए अनुसार नीलोखेड़ी-तरावड़ी के नियंत्रित क्षेत्र में उपयोग तथा विकास को शासित करना।

**I. सामान्य :**

- (1) नीलोखेड़ी-तरावड़ी के इर्द-गिर्द के नियंत्रित क्षेत्र के लिए प्रारूप विकास योजना का भाग रूप बनने वाले इन अंचल विनियमों को नीलोखेड़ी-तरावड़ी के नियंत्रित क्षेत्र के लिए प्रारूप विकास योजना का अंचल विनियम कहा जाएगा।
- (2) इन विनियमों की अपेक्षाएं प्रारूप विकास योजना में शामिल समूचे क्षेत्र के लिए होंगी और हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24) तथा पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963, (1963 का पंजाब अधिनियम 41) और उसके अधीन बनाए गए नियमों की अपेक्षाओं के अतिरिक्त होंगी।

**II. परिभाषाएँ**

**इन विनियमों में जब तक सन्दर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो :-**

- (क) **‘कृषि आधारित उद्योग’** से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई, जो खाद्यान्न, फलों या कृषि अपशिष्ट का उपयोग कच्चे माल के रूप में करती है;
- (ख) **‘अनुमोदित’** से अभिप्राय है, सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित;
- (ग) **‘भवन संहिता’** से अभिप्राय है, हरियाणा भवन संहिता, 2017;
- (घ) **‘भवन नियमों’** से अभिप्राय है, नियमों के भाग-VII में अन्तर्विष्ट नियम;
- (ङ) **‘साईबर सिटी’** से अभिप्राय है, केन्द्रीय सूचना प्रौद्योगिकी परिकल्पना के लिए विकसित और कम्पनियों सूचना प्रौद्योगिकी आधारित सेवाओं के मध्यम तथा बड़े साफ्टवेयर उत्पन्न किए जाने के लिए अति उच्चतम गुणवत्ता का मूलभूत ढांचा, उत्तम परिस्थितियाँ और उच्च गति संचार से आत्मनिर्भर परिपूर्ण शहर, जहाँ विनिर्माण ईकाईयों को अनुमत नहीं किया जाएगा;
- (च) **‘साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क’** से अभिप्राय है, वह क्षेत्र जो केवल साफ्टवेयर विकास सम्बन्धी क्रिया कलापों का पता लगाने तथा सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवाओं के लिए विकसित हो, इसमें किसी भी प्रकार के विनिर्माण (असम्बलिंग क्रियाकलापों सहित) की अनुमति प्रदान नहीं की जाएगी;
- (छ) **‘ड्राईंग’** से अभिप्राय है, ड्राईंग संख्या डीटीपी(के)1590/2020, दिनांक 16 सितम्बर, 2020;
- (ज) **‘व्यापक उद्योग’** से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जो सरकार की अनुमति से स्थापित किया जाये और जो व्यापक हो, जिसमें 100 से अधिक कामगार नियुक्त हों तथा जिसमें ईंधन चालित शक्ति का प्रयोग किया जाये बशर्ते कि इसमें किसी प्रकार के हानिकारक तत्व न हों;
- (झ) **‘फार्म गृह’** से अभिप्राय है, किसी फार्म के स्वामी द्वारा अपनी भूमि पर निम्नलिखित प्रयोजनार्थ निर्मित घर है—
  - (i) निवास यूनिट अर्थात् मुख्य उपयोग;
  - (ii) फार्म छायाबान अर्थात् गौण उपयोग।

**टिप्पण :-**

- (1) फार्म गृह का निर्माण ‘कृषि अंचल में आबादी देह से बाहर फार्म गृहों की व्यवस्था’ संबंधी खण्ड XIX के अधीन दिये गये निर्बन्धनों से शासित होगा;
  - (2) ‘फार्म शैड’ ‘भवन नियंत्रण और स्थल विशिष्टियाँ’, के सम्बन्ध में खंड XIX में उल्लेखित निर्बन्धनों द्वारा शासित होंगे।
- (ज) **‘फर्श क्षेत्र अनुपात’** से अभिप्राय है, सभी मंजिलों के कुल आच्छादित क्षेत्र तथा सौ के गुणक को प्लॉट क्षेत्र से विभाजित करते हुए प्राप्त किया गया भागफल, अर्थात् :-

$$\text{फर्श क्षेत्र अनुपात} = \frac{\text{कुल आच्छादित क्षेत्र}}{\text{प्लॉट क्षेत्र}} \times 100$$

फर्श क्षेत्र अनुपात की गणना के प्रयोजन के लिए, कैंटिलीवर अनुमत छत प्रोजेक्शनों, लिफ्ट कमरा, ममटी, छज्जा, तहखाना या कोई फर्श यदि पार्किंग, सेवाओं और भंडारण, केवल पार्किंग/पैदल यात्री प्लाजा के लिए उपयोग हेतु प्रस्तावित स्टिलट क्षेत्र, (खुला), खुली सीढ़ी (ममटी के बिना), पहुँच के साथ या के बिना,

छत अग्नि सीढ़ी, अलिंद पानी की टंकी, अनुमत आकार के खुला आंगन के लिये उपयोग किया गया है, फर्श क्षेत्र अनुपात में गिना नहीं जाएगा;

परंतु स्टिलट से अगली मंजिल तक शाफ्ट, शूटस, लिफ्ट वैल तथा सीढ़ी के अधीन क्षेत्र, भूमि तल से फर्श क्षेत्र अनुपात केवल एक बार गिना जाएगा;

परंतु यह और कि यदि वेंटिलेशन शाफ्ट क्षेत्र 3 वर्ग मीटर से अधिक है, तो यह फर्श क्षेत्र अनुपात में नहीं गिना जाएगा;

- (ट) **‘ईंधन स्टेशन’** से अभिप्राय है, ईंधन भरने वाला स्टेशन जो ऑटोमोबाइल के लिए ईंधन की खुदरा आपूर्ति प्रदान करता है, जिसमें पेट्रोल पम्प, सी. एन. जी. स्टेशन, जैव-ईंधन, चार्जिंग स्टेशन, बैटरी उपलब्ध स्टेशन आदि शामिल हैं;
- (ठ) **‘हरित पट्टी’** से अभिप्राय है, विकास योजना में दर्शाए गए सेक्टर/परिधि सड़कों के साथ-साथ की भू पट्टी जो भविष्य में सड़क को चौड़ा करने के लिए उपयोग हो;
- (ड) **‘वर्ग आवास’** से अभिप्राय है, रिहायशी प्रयोजन के लिए फ्लैटों के रूप में डिजाइन तथा विकसित किये गये भवन या वर्ग आवास का अनुषंगी कोई भवन;
- (ढ) **‘भारी उद्योग’** से अभिप्राय है, सरकार की अनुमति से सार्वजनिक या अर्ध-सार्वजनिक या निजी क्षेत्र में स्थापित किया गया उद्योग (प्लान्ट, मशीनरी इत्यादि की लागत जैसे कि सरकार की उद्योग नीति में परिभाषित हो);
- (ण) **‘सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक ईकाई’** से अभिप्राय है, हरियाणा सरकार की सूचना प्रौद्योगिकी नीति, 2000 के अनुबन्ध में तथा इस अधिसूचना के परिशिष्ट-1 में शामिल उद्योगों की श्रेणियां तथा/ अथवा जो हरियाणा सरकार द्वारा, समय-समय पर परिभाषित की जाये;
- (त) **‘टांड या पुश्तवान’** से अभिप्राय है, कमरे के अन्दर बनाए गए अनुलम्ब खम्भे को छोड़कर, किसी भी स्वरूप की शैल्फ जैसे बहिर्गत भाग, बशर्ते जिसका बहिर्गत भाग एक मीटर से अधिक चौड़ा न हो।
- (थ) **‘हल्के उद्योग’** से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसके कारण हानिकारक या घृणाजनक शोर, धुआं, गैस, भोंप गन्ध, धूल, बहिःस्राव और कोई अन्य अत्यधिक डिग्री का प्रदूषण न हो और बिजली द्वारा चालित हों;
- (द) **‘स्थानीय सेवा उद्योग’** से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसका विनिर्मित माल और उत्पादन प्रायः स्थानीय क्षेत्र के भीतर उपभोग किया जाता हो, उदाहरणार्थ बेकरियां, आईस्क्रीम विनिर्माण, वातित जल, बिजली से चलने वाली आटे की चक्कियां, लोड्री, ड्राईक्लीनिंग और रंगाई, स्वचालित गाड़ियों, स्कूटर तथा साईकलों की मरम्मत तथा सर्विस, घरेलू बर्तनों की मरम्मत, जूते बनाना और उनकी मरम्मत, ईंधन डिपो आदि बशर्ते कि उनमें किसी दोस ईंधन का प्रयोग न किया जाता हो;
- (ध) **‘अटारी’** से अभिप्राय है, अधिकतम 1.5 मीटर की ऊँचाई सहित अवशिष्ट स्थल पर दो मंजिलों के बीच का मध्यवर्ती स्थल तथा जो केवल भंडारण प्रयोजन हेतु निर्मित की गई है अथवा अपनाई गई है;
- (न) **‘वास्तविक तिथि’** से अभिप्राय है, नीचे घोषित किए गए विभिन्न नियंत्रित क्षेत्रों की अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि;

क्रम संख्या	नियंत्रित क्षेत्र का नाम और अधिसूचना संख्या	वास्तविक तिथि
1.	7 जनवरी, 1999 को प्रकाशित हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग अधिसूचना संख्या सी.सी.पी. (एन.सी.आर.)के.आर./06, दिनांक 6, जनवरी, 1999, द्वारा नीलोखेड़ी-तरावड़ी शहर के इर्द-गिर्द अधिसूचित नियन्त्रित क्षेत्र।	7 जनवरी, 1999

- (प) **‘मध्यम उद्योग’** से अभिप्राय है, हल्का उद्योग तथा स्थानीय सेवा उद्योग के अलावा सभी उद्योग और जो घृणाजनक और खतरनाक गंध तथा दुर्गन्ध न फैलाते हों ;
- (फ) **‘परछती तल’** से अभिप्राय है, निम्न मंजिल का 1/2 (आधा) तक के सीमित क्षेत्र सहित तथा न्यूनतम ऊँचाई 2.3 मीटर सहित दो मंजिलों के बीच कोई मध्यवर्ती तल और ऊपरी तल स्तर से 2.3 मीटर (स्पष्ट ऊँचाई) से कम नहीं होगा ;
- (ब) नियंत्रित क्षेत्र में किसी भूमि अथवा भवन के संबंध में **‘अनुरूप उपयोग’** से अभिप्राय है, ऐसी भूमि अथवा भवन जो विकास योजना में क्षेत्र के उस भाग के लिए विनिर्दिष्ट मुख्य भूमि उपयोग के विपरीत हो ;
- (भ) **‘घृणाजनक या परिसंकटमय उद्योग’** से अभिप्राय है सरकार की अनुमति से स्थापित किया गया उद्योग और जिसमें अत्यधिक पूंजी लगी हो। जिसमें अत्यधिक धुआं, शोर, स्पन्दन, दुर्गन्ध, अप्रिय या हानिकारक बहिःस्राव,



- विस्फोटक, ज्वलनशील सामग्री इत्यादि और समुदाय के स्वास्थ्य और सुरक्षा के लिए अन्य खतरनाक तत्व शामिल हों ;
- (म) **‘सार्वजनिक उपयोगिता सेवा भवन’** से अभिप्राय है, ऐसा भवन जो सार्वजनिक उपयोगिता सेवाओं को चलाने के लिए अपेक्षित हो, जैसे जल सप्लाई, जल निकास, बिजली, डाक तथा तार तथा परिवहन तथा दमकल केन्द्र सहित कोई नगरपालिका सेवा ;
- (य) **‘नियमों’** से अभिप्राय है, पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन नियम, 1965 ;
- (य क) **‘सेक्टर क्षेत्र’, और ‘कॉलोनी क्षेत्र’** से अभिप्राय है, विकास योजना में ऐसे रूप में दर्शाये गये सेक्टर क्षेत्र या कॉलोनी क्षेत्र ;

**व्याख्या :-**

- (1) इस परिभाषा में ‘सेक्टर क्षेत्र’ या ‘कालोनी क्षेत्र’ से अभिप्राय है, सेक्टर या कालोनी का क्षेत्र जो कालोनी/सेक्टर की अनुमोदित अभिन्यास योजना पर ड्राईंग में दर्शाया गया है जिसमें सेक्टर या कालोनी, जैसे भी स्थिति हो, में भवन विकास के लिए अनुपयुक्त क्षेत्र शामिल नहीं है;
  - (2) मुख्य सड़कों तथा उनकी निकटवर्ती हरित पट्टी, यदि कोई हो, के अधीन आने वाले क्षेत्र का 50 प्रतिशत लाभ प्लॉटिड/ग्रुप आवास कालोनी की दशा में प्लॉटऐबल क्षेत्र/फर्श क्षेत्रफल अनुपात के लिए अनुज्ञात किया जायेगा;
  - (3) औद्योगिक कालोनी/सेक्टर से भिन्न कालोनी या सेक्टर की विन्यास योजना में, सड़कों, खुले स्थानों, विद्यालयों, सार्वजनिक तथा सामुदायिक भवन तथा अन्य सामूहिक उपयोगों के लिए आरक्षित भूमि कालोनी/सेक्टर के अधीन भूमि के कुल क्षेत्र के 45 प्रतिशत से कम नहीं होगी।
  - (4) सेक्टर सघनता या कालोनी सघनता की संगणना के प्रयोजनों के लिए यह माना जायेगा कि सेक्टर क्षेत्र या कालोनी क्षेत्र का 50 प्रतिशत आवासीय प्लॉटों के लिए उपलब्ध होगा जिसमें ग्रुप आवास के अधीन क्षेत्र भी शामिल होगा तथा प्रत्येक भवन प्लॉट औसतन प्रत्येक तीन निवास इकाइयों में 4.5 व्यक्ति प्रति निवास इकाई या 13.5 व्यक्ति भवन प्लॉट या कालोनी/ग्रुप आवास समूह की अंचल योजना में यथा सम्मिलित होगा। यद्यपि, दुकान तथा आवासीय प्लॉट के मामले में केवल एक निवास इकाई मानी जायेगी;
  - (5) उपरोक्त दी गई किसी बात के होते हुए भी, विनिर्दिष्ट पॉलिसी जैसे नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी के अधीन अनुमोदित परियोजनाएं; प्लॉटऐबल क्षेत्र की बजाय फर्श क्षेत्र अनुपात तथा सघनता पैरामीटर से शासित होंगी;
- (य ख) **‘सेक्टर सघनता’ और ‘कॉलोनी सघनता’**, से अभिप्राय है, उस सेक्टर क्षेत्र तथा कॉलोनी क्षेत्र, जैसी भी स्थिति हो, में प्रति हैक्टेयर व्यक्तियों की संख्या;
- (य ग) **‘स्थल आच्छादन’** से अभिप्राय है, भवन के भूतल क्षेत्र और स्थल क्षेत्र द्वारा आच्छादित क्षेत्र के बीच प्रतिशतता में अभिव्यक्त अनुपात;
- (य घ) **‘लघु उद्योग’** से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई जो उद्योग विभाग द्वारा लघु उद्योग के रूप में पंजीकृत हो;
- (य ङ) **‘कृषि उपयोग साधन’** से अभिप्राय है, ऐसा विकास तथा गतिविधियां, जो कृषि संबंधी कार्यों को करने में सहायक रूप में अपेक्षित है, जैसे कि नलकूप, पम्प, चैम्बर, वायु चक्की, सिंचाई, नाले, पक्के प्लेटफार्म, बाड़ लगाना तथा चारदीवारी बनाना, जल नलके आदि;
- (य च) **‘अधिनियम’, ‘कालोनी’, ‘उप-निवेशक’, ‘विकास योजना’, ‘सेक्टर’ और ‘सेक्टर योजना’** शब्दों का वही अर्थ होगा, जो उन्हें पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) में दिया गया है;
- (य छ) किन्हीं अन्य अभिव्यक्तियों का वही अर्थ होगा, जो उन्हें पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) तथा इसके अधीन बनाए गए नियमों में दिया गया है।

**III मुख्य भूमि उपयोग/अंचल:-**

1. (i) रिहायशी अंचल
- (ii) वाणिज्यिक अंचल
- (iii) औद्योगिक अंचल
- (iv) परिवहन तथा संचार अंचल
- (v) जन उपयोगिता अंचल

- (vi) सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक अंचल
- (vii) खुले स्थान अंचल
- (viii) कृषि अंचल
- (ix) विशेष अंचल

2. मुख्य भूमि उपयोगों का वर्गीकरण परिशिष्ट 'क' के अनुसार है।

#### IV सैक्टरों में विभाजन :

उपर्युक्त अंचल विनियमन-III में क्रम संख्या-(i) से (vii) तथा (ix) पर वर्णित मुख्य भूमि उपयोग, जो भवन प्रयोजनार्थ भूमि उपयोग हैं, जिन्हें ड्राईंग में दर्शाए अनुसार सैक्टरों में विभाजित किया गया है और प्रत्येक सैक्टर को ड्राईंग में दिखाये अनुसार एक निश्चित संख्या दी गई है।

#### V मुख्य उपयोगों में भूमि उपयोग संबंधी ब्यौरे :

मुख्य, सहायक तथा गौण उपयोग, जो इन विनियमों/तथा नियमों की अन्य उपेक्षाओं के अध्वधीन हैं, संबंधित मुख्य भूमि उपयोग अंचल में अनुमति दी जा सकती है, उनकी सूची परिशिष्ट ख पर दी गई है जो इन अंचल विनियमों के साथ जोड़े गये हैं।

#### VI विकास के लिए अनुपयुक्त सैक्टर :

विभिन्न सैक्टरों में भवन परियोजनार्थ संबंध भूमि उपयोग के लिए आरक्षण होने पर भी, निदेशक, नियंत्रित क्षेत्र के सघन तथा किफायती विकास के दृष्टिगत किसी प्रकार के परिवर्तन के लिए अथवा उस पर किसी भवन के निर्माण के लिए अनुमति तब तक नहीं देगा जब तक वह अपनी संतुष्टि सुनिश्चित नहीं कर लेता है कि इन सैक्टरों के लिए जल सप्लाई, जल मल निकास व्यवस्था तथा अन्य सुविधायें उपलब्ध नहीं हो जाती।

#### VII केवल सरकारी उपकरणों के माध्यम से विकसित किये जाने वाले सैक्टर

सरकार अपने द्वारा या उसकी एजेंसियों द्वारा विकास के लिए कोई सैक्टर अधिसूचित कर सकती हैं, ऐसे मामले में ऐसे सैक्टरों में भूमि उपयोग के परिवर्तन या अनुज्ञप्ति प्रदान करने के लिए आगे कोई भी अनुमति अनुमत नहीं की जाएगी।

#### VIII मुख्य सड़कों के लिए भूमि आरक्षण

(1) ड्राईंग में चिह्नित की गई मुख्य सड़कों के लिए भूमि का आरक्षण निम्न प्रकार से किया जायेगा:

क्रम संख्या	सड़कों का वर्गीकरण	भूमि आरक्षण
(i)	वी-1(ए) राष्ट्रीय राजमार्ग-44 (जी0टी0 रोड़)	दोनों तरफ 60 मीटर हरित पट्टी के साथ वर्तमान चौड़ाई।
(ii)	वी-1 (बी)	विद्यमान सड़क अधिकतम 45 मीटर तक चौड़ी की जानी है।
(iii)	वी-1 (सी)	विद्यमान सड़क अधिकतम 30 मीटर तक चौड़ी की जानी है।
(iv)	वी-2	दोनों तरफ 30 मीटर हरित पट्टी के साथ 75 मीटर चौड़ी सड़क
(v)	वी-2 (ए)	दोनों तरफ 30 मीटर हरित पट्टी के साथ 45 मीटर चौड़ी सड़क
(vi)	वी-3	60 मीटर चौड़ी
(vii)	वी-4	30 मीटर चौड़ी सैक्टर विभाजक सड़क

- (2) अन्य सड़कों की चौड़ाई और सीधार्थ सैक्टर प्लान के अनुसार अथवा कालोनियों की अनुमोदित अभिविन्यास योजना के अनुसार होगी। विकास योजना में दर्शाए गए प्रस्तावित मार्ग जहां-जहां भू-परिस्थितियों के कारण असंभाव्य होंगे, वहां सरकार कारणों का उल्लेख करते हुए इन्हें पुनः संरेखित/समाप्त करने में सक्षम होगी।
- (3) व्यापार योग्य फर्श क्षेत्र अनुपात का लाभ विनिर्दिष्ट पॉलिसी के अनुसार सैक्टर सड़क या हरित पट्टी तथा खुला क्षेत्र अंचलों के अधीन आने वाली भूमि के लिए प्रदान की गई अनुज्ञप्तियों के विरुद्ध अनुमत किया जा सकता।

**IX वर्तमान या भूमि उपयोग में वैध परिवर्तन की अनुमति प्राप्त अनुरूप उपयोग:-**

- (1) विकास योजना में ऐसे औद्योगिक अंचल से भिन्न अंचलो में दर्शाए गए विद्यमान उद्योगों के सम्बन्ध में अनुरूप उपयोग निदेशक द्वारा अवधारित की नियत अवधि के लिए जारी रखने के लिए अनुमति किए जाएंगे। किन्तु ये अवधि दस वर्ष से अधिक नहीं होगी बशर्ते कि सम्बद्ध भवन स्वामी :
  - (क) निदेशक द्वारा स्थल के बाह्य विकास के लिए उस द्वारा यथा निर्धारित अनुपातिक प्रभारों के भुगतान का वचन देता है जब उसे निदेशक द्वारा इस निमित्त ऐसा करने के लिए कहा जाये।
  - (ख) अंतरिम अवधि के दौरान निदेशक की संतुष्टि के अनुसार बहिःस्त्राव के निष्कासन के लिए सुनिश्चित व्यवस्था करें; तथा
  - (ग) अनुरूप उपयोग के क्षेत्र में विद्यमान परियोजनाओं के विस्तार की अनुमति नहीं होगी।
- (2) उन परियोजनाओं के बारे में, जिन्हें भूमि उपयोग परिवर्तन की मान्य स्वीकृति है, तथा जो विकास योजना में अनुरूप उपयोग अंचल से भिन्न अवस्थित हैं ऐसे अनुरूप उपयोग जारी रखने की अनुमति दी जाएगी, बशर्ते कि सम्बद्ध भवन का स्वामी-
  - (क) निदेशक को स्थल के बाह्य विकास के लिए उस द्वारा यथा निर्धारित अनुपातिक प्रभारों के भुगतान का वचन देता है जब निदेशक द्वारा इस निमित्त ऐसा करने के लिए कहा जाये; तथा
  - (ख) अंतरिम अवधि के दौरान निदेशक की संतुष्टि के अनुसार बहिःस्त्राव के निष्कासन के लिए संतोषजनक व्यवस्था करें।

**X अनुरूप उपयोग बन्द करना :**

- (1) यदि किसी भूमि का अनुरूप उपयोग दो वर्ष या इससे अधिक अवधि के लिए लगातार बन्द रहा हो, तो उसे समाप्त हुआ समझा जायेगा और केवल अनुरूप अनुमत उपयोग के अनुसार ही भूमि के पुनः उपयोग या पुनः विकास की अनुमति दी जायेगी।
- (2) यदि अनुरूप उपयोग भवन, आग, बाढ़, विस्फोट, भूकम्प, लड़ाई, दंगा या किसी अन्य प्राकृतिक आपदा से इसके पुनःरूपादन मूल्य के 50 प्रतिशत या इससे अधिक क्षतिग्रस्त हो जाता है, तो उसे केवल अनुमत उपयोग के लिए पुनःविकसित करने की अनुमति दी जायेगी।
- (3) खण्ड IX के अधीन शामिल परियोजनाओं के समाप्त होने के बाद, ऐसी भूमि केवल अनुरूप उपयोग के लिए पुनः विकसित करने या उपयोग में लाने के लिए अनुमत की जायेगी।
- (4) खण्ड IX (I) के अधीन नियत अवधि की समाप्ति के बाद, भूमि केवल अनुरूप उपयोग के लिए पुनःविकसित या उपयोग किए जाने हेतु अनुमत की जाएगी।

**XI सेक्टर योजना और आंचलिक योजना के अनुरूप विकास :**

विनियम-(IX) में यथा उपबन्धित को छोड़कर, मुख्य भूमि उपयोग जिसमें भूमि को भवन निर्माण परियोजनार्थ उपयोग के और विकसित करने की अनुमति तब तक नहीं दी जायेगी जब तक कि प्रस्तावित उपयोग और विकास, सेक्टर योजना और आंचलिक योजना अथवा अनुमोदित कालोनी योजना, में दिखाये गये ब्यौरे के अनुसार न हो जिसमें भूमि अवस्थित है ;

**XII अनुमोदित अभिविन्यास या आंचलिक योजना का भाग बनने वाले विशिष्ट स्थल :**

किसी प्लॉट पर भवन निर्माण या पुनःनिर्माण की अनुमति तब तक नहीं दी जायेगी जब तक कि-

- (i) प्लॉट अनुमोदित कालोनी का भाग न हो या प्लॉट ऐसे क्षेत्र में न हो, जिसके लिए विनियम XVII में यथा उपबन्धित अनुसार छूट दी गई है; तथा
- (ii) निदेशक की संतुष्टि अनुसार प्लॉट तक पहुंच के लिए सड़क की व्यवस्था हो और सड़क बनी हो।

**XIII विभिन्न प्रकार के भवनों के प्लॉटों का न्यूनतम आकार :**

- (1) विभिन्न प्रकार के उपयोगों के लिए प्लॉटों के न्यूनतम आकार निम्न अनुसार होंगे:-

क्रम संख्या	भूमि उपयोग	आकार		
(i)	रिहायशी प्लॉट	50 वर्ग मीटर	59.8 वर्ग गज	538.20 वर्ग फीट
(ii)	सरकार द्वारा अनुमोदित आर्थिक सहायता प्राप्त औद्योगिक आवास या गन्दी बस्तियों में रहने वालों के लिए आवास स्कीम में रिहायशी प्लॉट	35 वर्ग मीटर	41.86 वर्ग गज	376.74 वर्ग फीट

(iii)	दुकान एवं रिहायशी प्लॉट	100 वर्ग मीटर	119.60 वर्ग गज	1076.40 वर्ग फीट
(iv)	शापिंग बूथ जिनमें सामने बरामदा या पत्थर तथा ईट पैदल मार्ग शामिल हो	20 वर्ग मीटर	23.92 वर्ग गज	215.28 वर्ग फीट
(v)	स्थानीय सेवा उद्योग प्लॉट	100 वर्ग मीटर	119.60 वर्ग गज	1076.40 वर्ग फीट
(vi)	हल्के उद्योग प्लॉट	250 वर्ग मीटर	299 वर्ग गज	2691 वर्ग फीट
(vii)	मध्यम उद्योग प्लॉट	8000 वर्ग मीटर	9568 वर्ग गज	86112 वर्ग फीट

(2) वर्ग आवास कालोनी, प्लॉटिड रिहायशी कालोनी तथा वाणिज्यिक कालोनी के लिए क्षेत्र मानदंड रिहायशी तथा वाणिज्यिक विकास के लिए समय-समय पर अधिसूचित पॉलिसियों के अनुसार होंगे। तथापि, हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण या किसी अन्य सरकारी अभिकरण द्वारा प्रारम्भ की जाने वाली वर्ग आवास स्कीम की दशा में, वर्ग आवास स्थल का आकार स्कीम में यथा विनिर्दिष्ट अनुसार होगा।

#### XIV विभिन्न प्रकार के भवनों के अधीन आच्छादित क्षेत्र, ऊँचाई और आकार :

विशिष्ट प्लॉट/स्थल पर अनुमत आच्छादित क्षेत्र, फर्श क्षेत्र अनुपात तथा ऊँचाई पैरामीटर, भवन संहिता/नियमों तथा/या ऐसे प्लॉट/क्षेत्र के जोनिंग प्लान में यथा अधिकथित विहित पॉलिसी द्वारा शासित होगा।

#### XV भवनों की अगली और पिछली ओर भवन पंक्ति :

ये भवन संहिता/नियमों के अनुसार तथा/या ऐसे क्षेत्र के जोनिंग प्लान में यथा अधिकथित अनुसार उपबन्धित होगी।

#### XVI वास्तुकला संबंधी नियंत्रण :

जहां भी वास्तुकला संबंधी नियंत्रण आवश्यक समझा जाता है, तो प्रत्येक भवन, हरियाणा भवन संहिता, 2017 के खण्ड 6.4 के अधीन बनाये गए वास्तुकला संबंधी नियंत्रण के अनुरूप होगा।

#### XVII कृषि अंचल को ढील :

कृषि अंचल में आने वाली किसी भूमि के मामले में, सरकार इस विकास योजना के उपबन्धों में निम्नलिखित हेतु ढील दे सकती है:-

(क) भूमि के आवासीय अथवा औद्योगिक कालोनी में उपयोग तथा विकास हेतु बशर्ते कि उपनिवेशक द्वारा यह भूमि वास्तविक तिथि से पहले उक्त उपयोग तथा विकास के लिए क्रय की गई हो और उपनिवेशक नियमानुसार इस प्रयोजन के लिए अनुमति प्राप्त करता है।

(ख) व्यक्तिगत स्थल के रूप में भूमि उपयोग हेतु (औद्योगिक कालोनी से भिन्न) बशर्ते कि:-

(i) वास्तविक तिथि से पूर्व भूमि क्रय की गई हो;

(ii) सरकार को इस बात से संतुष्टि है कि उद्योग की आवश्यकता इस प्रकार की है कि उपयुक्त अंचल में वैकल्पिक स्थल के नियतन की प्रतीक्षा नहीं की जा सकती है;

(iii) भू-स्वामी, नियमों के अधीन यथा अपेक्षित भवन निर्माण के लिए अनुमति प्राप्त करता है; तथा

(iv) भू-स्वामी, निदेशक द्वारा यथानिर्धारित अनुपातिक प्रभारों जब भी कभी इस निमित्त निदेशक द्वारा मांग की जाये, का भुगतान निदेशक को करने का वचन देता है और अंतरिम अवधि में मल निकास की संतोषजनक व्यवस्था करता है।

**व्याख्या:-** विनियम में शब्द "क्रय" से अभिप्राय है; पूर्ण स्वामित्व अधिकारों का अर्जन करना तथा क्रय इत्यादि के करार के रूप में, कोई कमतर अधिकार नहीं।

(ग) ऐसा स्थल रक्षा संकर्म अधिनियम, 1903 (1903 का केन्द्रीय अधिनियम 7) के अधीन रक्षा संस्थापनाओं, यदि कोई हो, के इर्द-गिर्द घोषित वर्जित पट्टी के अन्तर्गत न आता हो।

#### XVIII सघनता :

दोनों ओर से 20 प्रतिशत की विभिन्नता सहित प्रत्येक रिहायशी सैक्टर ड्राईंग में दर्शायी गई सैक्टर सघनता तथा इसके अतिरिक्त नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी, अफोर्डेबल ग्रुप हाऊसिंग पॉलिसी, दीन दयाल जन आवास योजना पॉलिसी में यथा विहित सघनता में विकसित किया जाएगा। 20 प्रतिशत ग्रुप हाऊसिंग कम्पोनेन्ट पॉलिसी रिहायशी सैक्टर में भी लागू होगी।

**XIX कृषि अंचल में आबादी देह के बाहर फार्म हाउस की व्यवस्था:**

केवल भू-स्वामी (स्वामियों) को वास्तविक उपयोग के लिए फार्म गृहों की अनुमति दी जाएगी, बशर्ते उनके पास शहरी क्षेत्र में अपना कोई आवास न हो चूंकि कृषि अंचल में फार्म गृहों को अनुमत करने के लिए असली उद्देश्य फार्म के छोटे भाग पर कृषकों की आवासीय आवश्यकताओं को पूरा करना है, ताकि वह उस फार्म पर निवास करने के दौरान कृषि उत्पाद की देख रेख कर सकें। इसलिए आबादी देह से बाहर कृषि अंचल में, निम्नलिखित शर्तों पर फार्म गृह अनुमत किया जा सकता है, यदि भूमि का क्षेत्र 2 एकड़ या इससे अधिक है :

		फार्म हाउस का आकार	आवासीय इकाई का मुख्य भवन	मुख्य आवासीय इकाई का अनुषंगी भवन
i	निर्मित क्षेत्र	न्यूनतम 2 एकड़ किन्तु विकास योजना के अनुसार सड़क की चौड़ाई के अन्तर्गत आने वाला क्षेत्र भूमि उपयोग में परिवर्तन की अनुमति हेतु विचार नहीं किया जाएगा। तथापि कृषि अंचल में पड़ने वाले आवेदित 2 एकड़ क्षेत्र में से हरित पट्टी/प्रतिबंधित पट्टी के अन्तर्गत आने वाले क्षेत्र को छोड़ते हुए शेष क्षेत्र 1.5 एकड़ से कम नहीं होना चाहिए।	250 वर्ग गज के समकक्ष जैसा कि रिहायशी प्लॉट के लिये लागू है।	फार्म की भूमि का एक प्रतिशत (मजदूरों / नौकरों के क्वार्टरों के लिए 40 प्रतिशत से अधिक का उपयोग नहीं किया जायेगा)
		3 एकड़ तक	375 वर्ग गज के समकक्ष जैसा कि रिहायशी प्लॉट के लिये लागू है।	—सम—
		4 एकड़ तक और अधिक	जैसा कि 500 वर्ग गज के समकक्ष रिहायशी प्लॉट के लिये लागू है।	—सम—
ii	ऊँचाई तथा मंजिल		11 मीटर, तीन मंजिल	4 मीटर एक मंजिल

(iii) **दूरी :** कृषि भूमि के सभी किनारों से कम से कम 10 मीटर दूर बशर्ते कि यदि फार्म हाउस से संबद्ध भूमि सड़क के साथ लगती है तो गृह का निर्माण सड़क के किनारे से कम से कम निम्नलिखित दूरी पर किया जायेगा:—

क्रम सख्या	सड़क	न्यूनतम दूरी
(क)	जहां सड़क अनुसूचित सड़क का बाईपास है	100 मीटर
(ख)	जहां सड़क अनुसूचित सड़क है	30 मीटर अथवा जैसा कि विकास योजना में है।
(ग)	कोई अन्य सड़क	15 मीटर

(iv) **पहुँच सड़क :** कोई राजस्व रास्ता/सड़क जैसा कि राजस्व रिकार्ड में परिभाषित है।

(v) **तहखाना :** तहखाने भू-तल आच्छादन की अधिकतम सीमा तक और उपयोग की हरियाणा भवन संहिता, 2017 के अनुसार अनुमति दी जाएगी।

(vi) **पुश्तवान, अटारी तथा परछती तल :**

भवन के भीतर पुश्तवान, अटारी और परछती तल की अनुमति उक्त प्रतिबंधों और भाग-II के अधीन दी गई परिभाषा में नियत निर्बंधनों के अधीन दी जायेगी।

(vii) **सेवायें, जल आपूर्ति तथा जल निकास :**

(क) यदि फार्म गृह का निर्माण किया जाता है, तो फार्म में मानव उपयोग के लिए अच्छी पीनेयोग्य जल आपूर्ति उपलब्ध होनी चाहिए।

(ख) डेरी फार्म के मामले में छायावान की सफाई हेतु खुली स्वच्छ निकास नालियां अथवा ढकी हुई निकास नालियों का प्रबन्ध किया जाये, सभी भवनों के मामले में वर्षा के पानी के निकास हेतु निकास नालियों की व्यवस्था की जानी है।

(ग) नियमों के उपबन्धों के अनुसार मनुष्य और पशुओं के अपशिष्ट निस्तारण के लिए मलाशय की व्यवस्था की जाये।

(घ) मलाशय और खुले कुएं अथवा नलकूप के बीच दूरी नियमों में यथा उपबन्धित अनुसार होगी :

(viii) स्वामी को फार्म हाऊस की मुख्य आवासीय इकाई और उसके अनुषंगी भाग के इर्द-गिर्द चार दीवारी के निर्माण की अनुमति दी जाएगी तथा फार्म के शर्ष क्षेत्र के इर्द-गिर्द कंटीली तारों वाली बाड़ लगाने की अनुमति होगी।

(ix) केन्द्रीय भूजल बोर्ड द्वारा यथा घोषित अत्यधिक शोषित अथवा संकटमय क्षेत्र से भिन्न क्षेत्र में फार्म हाऊस की स्थापना हेतु भूमि उपयोग परिवर्तन की अनुमति पर विचार किया जाएगा :

परन्तु सरकार कृषि अंचल के उचित उपयोग के लिए राज्य सरकार/राज्य सरकार अभिकरण द्वारा प्रायोजित किसी स्कीम के लिए फार्म के न्यूनतम आकार में संशोधन कर सकती है।

## XX सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयां तथा साईबर पार्क/साईबर शहरों के लिए उपबन्ध:-

### (i) अवस्थिति :

(क) सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाईयां केवल औद्योगिक क्षेत्र/औद्योगिक अंचल में अवस्थित होंगी।

(ख) साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क एकीकृत विकास के रूप में सैक्टर सड़क के साथ लगते हुए औद्योगिक क्षेत्र या औद्योगिक अंचल में अवस्थित होंगे। यद्यपि, ऐसे पार्कों में कोई विनिर्माण कर रही इकाईयां अनुज्ञात नहीं होंगी।

(ग) साईबर सिटी – ऐसी सुविधा की अवस्थिति सरकार द्वारा विनिश्चित की जायेगी।

### (ii) आकार :

क्रम संख्या	प्रकार	आकार
1	सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाई	1 से 5 एकड़
2	साईबर पार्क / सूचना प्रौद्योगिकी पार्क	5 से 15 एकड़
3	साईबर सिटी	न्यूनतम 50 एकड़

### (iii) विविध:

#### (I) पार्किंग:

पार्किंग, समय-समय पर यथासंशोधित, हरियाणा भवन संहिता, 2017 के उपबन्धों के अनुसार होगी।

#### (II) अन्य क्रियाकलाप:

(क) आनुषांगिक वाणिज्यिक क्रियाकलाप जैसे बैंक, रैस्टोरैन्ट, इंश्योरेंस कार्यालय इत्यादि के लिए साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क के पूर्ण क्षेत्र के 4 प्रतिशत निर्बन्धन के अधीन रहते हुए अनुमति दी जायेगी।

(ख) साईबर सिटी के क्षेत्र में ग्रुप हाऊसिंग के लिए केवल 5 प्रतिशत अनुज्ञप्त होगा तथा इस साईबर सिटी के कुल क्षेत्र का 4 प्रतिशत वाणिज्यिक/संस्थागत उपयोगों को अनुज्ञात होगा;

(ग) साईबर सिटी में रिहायशी प्लॉटिड विकास की अनुमति नहीं दी जायेगी;

(घ) साईबर शहर परियोजना यदि कृषि अंचल/ग्रामीण अंचल में अनुज्ञप्त हो तो, उद्यमी जल आपूर्ति तथा अन्य सुविधाओं जैसे मल निस्तारण/निकास, इत्यादि का प्रबन्ध करेगा।

(III) सरकार कोई अन्य शर्त अधिरोपित कर सकती है जैसा समय-समय पर आवश्यक समझें।

## XXI संचार टावरों की स्थापना :

नियंत्रित क्षेत्र के भीतर संचार टावर स्थापित करने के लिए समय-समय पर यथा संशोधित दिनांक 10 मार्च, 2015 की नीति के अनुसार स्वीकृति प्रदान की जायेगी।

**XXII भूकम्पीय आपदा से सुरक्षा:**

विकास योजना क्षेत्र में सभी विकास/भवन क्रियाकलापों को भारतीय मानक आई.एस. 1893:2002, के भूकम्पीय क्षेत्र मानचित्र के अनुसार, विकास योजना क्षेत्र में भूकम्पीय क्रियाकलापों की तीव्रता को ध्यान में रखते हुए किया जाएगा। उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, समग्र शहरी विकास, घटना की उक्त तीव्रता की सम्भाव्यता हेतु सुरक्षा के लिए जांच की जाएगी तथा भवनों तथा अवसंरचना में अपेक्षित भूकम्पीय प्रतिरोध, जो आवश्यक पाया जाए, उन्नत किया जाएगा।

**XXIII नियन्त्रित क्षेत्रों में ईट भट्ठे :-**

नियन्त्रित क्षेत्रों में ईट भट्ठों का स्थान समय-समय पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी की गई संबंधित पॉलिसी/मार्गदर्शनों द्वारा शासित होगा।

**XXIV विकास योजना में ढील :**

सरकार अत्यन्त कठिनाई की दशा में अथवा वास्तविक तिथि से पूर्व निर्मित किसी ढांचे को बचाने को दृष्टिगत विकास प्रभारों के भुगतान पर और ऐसी अन्य शर्तों पर जो लगाना उचित, समझे, साम्य तथा न्याय के सिद्धान्त पर विकास योजना के भी उपबन्धों में ढील दे सकती है।

**परिशिष्ट क****भूमि उपयोग का वर्गीकरण**

मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
100		रिहायशी	पड़ोस पद्धति पर रिहायशी सैक्टर
200		वाणिज्यिक	
	210		परचून व्यवसाय
	220		थोक व्यवसाय
	250		रैस्तरां, होटल तथा अस्थाई बोर्डिंग हाऊस, जिनमें धर्मशाला, पर्यटक गृह आदि जैसे रिहायशी आवास की व्यवस्था वाली सार्वजनिक सहायता संस्थाएँ भी शामिल हैं
	260		वाणिज्यिक आधार सिनेमा तथा लोगों के एकत्रित होने वाले अन्य स्थान
300		औद्योगिक	
	310		सेवा उद्योग
	320		हल्के उद्योग
400		परिवहन तथा संचार	
	410		रेलवे यार्ड, रेलवे स्टेशन तथा साईडिंग
	420		सड़कें, सड़क परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र
500		जन उपयोगिताएँ	
	510		जल आपूर्ति संस्थापन जिसमें शोधन संयंत्र भी शामिल हैं
	520		जल निकास और सफाई संस्थापनाएँ जिनमें निस्तरण कार्य भी शामिल हैं
	530		विद्युत शक्ति संयंत्र उपस्टेशन आदि
	550		टोस कचरा प्रबन्धन स्थल
600		सरकारी और अर्धसरकारी	
	610		सरकारी प्रशासन, केन्द्रीय सचिवालय, जिला कार्यालय, विधि न्यायालय, जेलें, पुलिस थाने, राज्यपाल तथा राष्ट्रपति निवास
	620		शिक्षा, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थाएँ
	630		चिकित्सा तथा स्वास्थ्य संस्थाएँ

मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
700		खुले स्थान	
	710		खेलकूद मैदान, स्टेडियम, क्रीड़ा मैदान
	720		पार्क
	730		हरित पट्टी, बाग, कृषि वानकी/फूलों की खेती तथा अन्य मनोरंजन संबंधी उपयोग
	760		जल निकाय /झील
800		कृषि भूमि	
900		विशेष अंचल	
			आमोद-प्रमोद तथा मनोरंजन, जल क्रीड़ा खेल, होटल, मोटल, वाटर रिसॉर्ट, खेल अकादमी

### परिशिष्ट—ख

मुख्य भूमि उपयोगों के अधीन दी गई अनुमत गतिविधियां, सरकार द्वारा स्वीकृत पालिसी/मापदंडों तथा सेक्टर/कालोनी में सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्थल पर यथा अनुमत अनुसार अनुमत की जाएगी।

#### I. रिहायशी अंचल

- (i) आवासीय
- (ii) सामाजिक, सामुदायिक, धार्मिक और आमोद-प्रमोद गृह
- (iii) जन उपयोगिता भवन
- (iv) शैक्षणिक भवन और सभी प्रकार के विद्यालय और महाविद्यालय, जहाँ आवश्यक हो
- (v) स्वास्थ्य संस्थाएँ
- (vi) सिनेमा
- (vii) वाणिज्यिक और व्यवसायिक कार्यालय
- (viii) परचून की दुकानें, ढाबे और रैस्तरां
- (ix) स्थानीय सेवा उद्योग
- (x) ईंधन स्टेशन
- (xi) बस स्टॉप, तांगा, टैक्सी, स्कूटर तथा ऑटो/रिक्शा स्टैंड
- (xii) नर्सरियां और हरित गृह
- (xiii) रिहायशी उपयोग में अनुषंगी कोई अन्य छोटी-छोटी जरूरतें
- (xiv) सितारा होटल
- (xv) क्लब/सामुदायिक केन्द्र
- (xvi) संचार टावर
- (xvii) अतिथि/बोर्डिंग आवास
- (xviii) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे

#### II. वाणिज्यिक अंचल



- (i) परचून व्यापार
- (ii) थोक व्यापार
- (iii) भांडागार और भंडारण
- (iv) वाणिज्यिक कार्यालय और बैंक
- (v) रेस्तरां तथा अस्थाई आवास गृह जिसमें धर्मशाला और पर्यटक गृह आदि जैसे रिहायशी स्थान प्रदान करने वाले सार्वजनिक सहायता संस्थाएं शामिल हैं
- (vi) सिनेमा, होटल, मोटल तथा वाणिज्यिक आधार पर चलने वाले और लोगों के इकट्ठा होने वाले अन्य स्थान जैसे थियेटर, क्लब, ड्रामा क्लब आदि
- (vii) व्यावसायिक स्थापनायें
- (viii) प्रथम तथा उच्चतर मंजिलों पर निवास
- (ix) स्थानीय सेवा उद्योग
- (x) जन उपयोगिता भवन
- (xi) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरेज
- (xii) माल चढ़ाने और उतारने वाले यार्ड
- (xiii) पार्किंग स्थल, बस स्टाप, टैक्सी, तांगा, आटो/रिक्शा स्टैंड
- (xiv) नगर पार्क
- (xv) संचार टावर
- (xvi) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे

## III

**औद्योगिक अंचल**

- (i) हल्के उद्योग
- (ii) मध्यम उद्योग
- (iii) घृणाजनक और परिसंकटमय उद्योग
- (iv) भारी उद्योग
- (v) सर्विस उद्योग
- (vi) भांडागार और भंडारण
- (vii) पार्किंग, माल चढ़ाने और उतारने वाले क्षेत्र
- (viii) ट्रक स्टैंड / बस स्टाप, टैक्सी तांगा और आटो/रिक्शा स्टैंड
- (ix) सेक्टर के कुल क्षेत्र की अधिकतम तीन प्रतिशत की सीमा के अध्यक्षीन जन उपयोगिता, सामुदायिक भवन, परचून की दुकानें, बैंक, ढाबे, रेस्तराँ, दो/तीन/पांच सितारा होटल तथा बीमा कार्यालय निम्नानुसार हैं:-

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		सेक्टर में कुल सुविधाएं	वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श अनुपात	पहुँच सड़क
		न्यूनतम	अधिकतम					
1	ढाबा	500 वर्गमीटर	1000 वर्गमीटर	2	50 वर्गमीटर	40 प्रतिशत	0.40	न्यूनतम 18 मीटर
2	रेस्तराँ	1000 वर्गमीटर	2000 वर्गमीटर	2	10 प्रतिशत	30 प्रतिशत	1.50	न्यूनतम 18 मीटर
3.	दो/तीन सितारा होटल	1.0 एकड	2.5 एकड	2	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	वाणिज्यिक नीतिनुसार	न्यूनतम 24 मीटर
4.	पांच सितारा होटल	2.5 एकड	4 एकड	1	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	वाणिज्यिक नीतिनुसार	सेक्टर विभाजक सड़क जिस पर सर्विस सड़क का प्रावधान हो।

- (x) ईंधन स्टेशन तथा सर्विस गैरेज
- (xi) निदेशक द्वारा अनुमत लिक्वीड पेट्रोलियम गैस गोदाम
- (xii) साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाइयां
- (xiii) स्वास्थ्य सुविधाएं जैसे अस्पताल, औषधालय, नर्सिंग होम तथा क्लीनिक:

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		सेक्टर में कुल सुविधाएं	रिहायशी घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम				
1	अस्पताल	2.5 एकड़	5 एकड़	1	15 प्रतिशत	33 प्रतिशत	1.00
2	औषधालय	1.0 एकड़	1.5 एकड़	1	15 प्रतिशत	33 प्रतिशत	1.00
3	नर्सिंग होम	250 वर्गमीटर	500 वर्गमीटर	2	शून्य	60 प्रतिशत	1.00
4.	क्लीनिक	250 वर्गमीटर	500 वर्गमीटर	2	शून्य	60 प्रतिशत	1.00

- (xiv) औद्योगिक कालोनी कम से कम 15 एकड़ में होगी। इस क्षेत्र का उपयोग अपर मुख्य सचिव, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग हरियाणा की यथा अद्यतन संशोधित पालिसी संख्या मिसलेनियस 388/पी.ए. (आरबी)/2015/7/16/2006-2टीसीपी, दिनांक प्रथम अक्टूबर, 2015 के अनुसार होगा।
- (xv) संचार टावर
- (xvi) तैयार मिश्रण कंक्रीट संयंत्र, बेट मिश्रण संयंत्र, गर्म मिश्रण संयंत्र इत्यादि
- (xvii) धर्म कांटा
- (xviii) सर्विस गैरज, बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र-एवं-सर्विस गैरज का विवरण निम्न अनुसार है:-

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र (एकड़ में)		वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुंच मार्ग	ऊँचाई
		न्यूनतम	अधिकतम					
1	सर्विस गैरज	0.5	1	शून्य	60 प्रतिशत	1.25	न्यूनतम 18 मीटर या सेक्टर सड़क के साथ प्रस्तावित सर्विस सड़क	18 मीटर
2	बिक्री/ प्रदर्शन केन्द्र-एवं- सर्विस गैरज	0.5	2	अनुज्ञेय फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत	60 प्रतिशत	1.25	न्यूनतम 18 मीटर या सेक्टर सड़क के साथ प्रस्तावित सर्विस सड़क	18 मीटर

**टिप्पण :-** \* वाणिज्यिक घटक के विषय में फीस तथा प्रभार वाणिज्यिक दरों पर उद्गृहीत किए जाएंगे;

\* विद्यमान/पहले से भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमति प्राप्त सर्विस गैरज को बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र की अनुमति देने हेतु उपरोक्त मानदण्डों को पूरा करने के अध्यक्षीन विचारा जाएगा।

- (xix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे

#### IV परिवहन तथा संचार अंचल

- (i) रेलवे यार्ड, रेलवे स्टेशन और साईडिंग
- (ii) परिवहन नगर, सड़कें और परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र
- (iii) हवाई अड्डा और हवाई स्टेशन
- (iv) दूरभाष केन्द्र

- (v) प्रसारण केन्द्र
- (vi) दूरदर्शन केन्द्र
- (vii) अनुमोदित स्थलों और स्थानों पर कृषि, बागवानी और नर्सरिज
- (viii) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरेज
- (ix) पार्किंग स्थल, बस स्टाप-शैल्टर, टैक्सी, टांगा और ओटो/रिक्शा स्टैंड
- (x) रसद केन्द्रों/कंटेनर यार्ड्स, अर्तदेशीय कंटेनर डिपो, कंटेनर फ्रेट स्टेशन
- (xi) धर्म कांटा
- (xii) संचार टावर
- (xiii) सेक्टर के कुल क्षेत्र की अधिकतम 20 प्रतिशत की सीमा तक भांडागार
- (xiv) वर्तमान नीति के अनुसार ढाबा

## V जन उपयोगितायें

- (i) जल सप्लाई, संस्थापनाएं जिसमें शोधन संयंत्र भी शामिल हैं
- (ii) जल निकास और सफाई स्थापनाएं इसमें मलजल शोधन संयंत्र तथा निपटान कार्य भी शामिल हैं
- (iii) विद्युत शक्ति संयंत्र तथा सबस्टेशन जिसमें ग्रिड सब-स्टेशन भी शामिल हैं
- (iv) गैस संस्थापनाएं तथा गैस वर्क्स
- (v) टोस अपशिष्ट प्रबन्धन स्थल

## VI सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक उपयोग अंचल

- (i) सरकारी कार्यालय, सरकारी प्रशासन केन्द्र, सचिवालय और पुलिस थाना
- (ii) शैक्षणिक, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थाएँ
- (iii) चिकित्सा स्वास्थ्य संस्थाएँ
- (iv) नागरिक/सांस्कृतिक और सामाजिक संस्थान जैसे थियेटर, ओपेरा हाउस इत्यादि जो मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म के हों
- (v) रक्षा से सम्बन्धित भूमि
- (vi) ढाबा, रेस्टोरेन्ट निम्न अनुसार:-

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		सेक्टर में कुल सुविधाओं की संख्या	वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम				
1	ढाबा	500 वर्गमीटर	1000 वर्गमीटर	2	50 वर्गमीटर	50 प्रतिशत	50 प्रतिशत
2	रेस्टोरेन्ट	1000 वर्गमीटर	2000 वर्गमीटर	2	10 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत

- (vii) संचार टावर
- (viii) ईंधन स्टेशन
- (ix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे

## VII खुले स्थान

- (i) खेलकूद मैदान, स्टेडियम तथा क्रीड़ा मैदान
- (ii) पार्क तथा हरित पट्टी, बाग, कृषि वानकी/फूलों की खेती तथा अन्य मनोरंजन संबंधी उपयोग
- (iii) कब्रिस्तान, शमशान घाट इत्यादि
- (iv) निदेशक की अनुमति से सड़कों के साथ ईंधन स्टेशन, बस पंक्ति/शैल्टर
- (v) अनुसूचित सड़कों तथा मुख्य सड़कों के साथ हरित पट्टी में सार्वजनिक उपयोगिता सेवाएं जैसे इलेक्ट्रिक ग्रिड स्टेशन, प्रेषण लाईनें, संचार लाईनें, जल आपूर्ति लाईनें सीवरेज लाईनें, ड्रेनेज लाईनें
- (vi) जल निकाय/झील/जल पुर्नभरण क्षेत्र
- (vii) संचार टावर

- (viii) मेला स्थल तथा बहु उपयोगी मैदान  
(ix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे

### VIII कृषि अंचल

- (i) कृषि, बागवानी, डेरी और मुर्गी पालन  
(ii) आबादी देह के भीतर गांव घर  
(iii) अंचल विनियम XIX में यथा निर्धारित निर्बंधनों के अधीन, आबादी देह के बाहर फार्म हाऊस  
(iv) वन रोपण विकास तथा मनोरंजन के लिए उसका कोई भाग  
(v) आबादी देह के समीप वर्तमान गांव का विस्तार यदि यह परियोजना, केन्द्र सरकार या राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित या प्रायोजित हो  
(vi) दुग्ध अवशीतन केन्द्र और पैस्चयूरीकरण केन्द्र  
(vii) बस अड्डा और रेलवे स्टेशन  
(viii) अनिवार्य भवनों सहित हवाई अड्डा  
(ix) बेतार केन्द्र  
(x) निदेशक द्वारा अनुमोदित स्थलों पर अनाज गोदाम, भंडारण स्थल  
(xi) मौसम कार्यालय  
(xii) भू-जल निकास और सिंचाई, पन बिजली कार्य और सिंचाई के लिए नलकूप  
(xiii) टेलीफोन और बिजली प्रेषण लाईनें और खम्भे  
(xiv) खनन तथा उत्खनन कार्य जिसमें चूना तथा ईंटों के भट्टे, पत्थर, खदानें और क्रेशिंग शामिल हैं, जो नियमों तथा अनुमोदित स्थल पर, के अधीन रहते हुए हैं  
(xv) शमशान और कब्रिस्तान  
(xvi) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरेज  
(xvii) नवीकरणीय और गैर नवीकरणीय उर्जा शक्ति संयंत्र  
(xviii) निदेशक के अनुमोदन से तरल पेट्रोलियम पदार्थ भण्डारण गोदाम  
(xix) लघु उद्योग औद्योगिक इकाइयों को निम्नलिखित शर्तों की पूर्ति के अधीन रहते हुए अनुमति दी जाएगी, बशर्ते ऐसा स्थल रक्षा संस्थापनाओं, यदि कोई हो, के ईर्द गिर्द रक्षा संकर्म अधिनियम, 1903 (1903 का केन्द्रीय अधिनियम 7) के अधीन वर्जित पट्टी के भीतर नहीं होना चाहिए तथा राष्ट्रीय राजमार्ग, राज्य राजमार्ग तथा अनुसूचित सड़क पर अवस्थित नहीं होना चाहिए।

क. स्थल मानदंड		
अंचल	मानदंड	
कम संभावित क्षेत्र	शहरीकरण क्षेत्र से 2 किमी के भीतर (परिधीय सड़कों को छोड़कर, यदि शहरी सीमा पर प्रस्तावित किया गया हो)	शहरीकरण क्षेत्र से 2 किमी से अधिक (परिधीय सड़कों को छोड़कर, यदि शहरी सीमा पर प्रस्तावित किया गया हो)
	किसी भी क्षेत्र की गैर-प्रदूषणकारी हरी श्रेणी इकाइयां	किसी भी क्षेत्र की ग्रीन और नारंगी श्रेणी इकाइयां
ख. पहुँच मानदंड		
मध्यम और निम्न संभावित क्षेत्र	औद्योगिक उपयोग के लिए कृषि क्षेत्र में भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमति देने के लिए न्यूनतम 30 फीट चौड़ा राजस्व सड़क / सार्वजनिक सड़क पर विचार किया जाएगा। तथापि, यदि भूमि उपयोग की औद्योगिक परिवर्तन 5 करम (27.5 फुट) चौड़ा राजस्व मार्ग / सार्वजनिक सड़क पर दी गई है, तो उस सड़क पर भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमति के लिए आवेदन, इस शर्त के अधीन विचारा जाएगा कि आवेदन करने वाले साइट के सामने 6 करम (33 फुट) परियोजना प्रत्यार्तक दर्शाता है कि 1 करम (5.5 फुट) चौड़ी पट्टी ग्राम पंचायत / स्थानीय प्राधिकरण को हिबबानैमा / उपहार के माध्यम से विस्तृत पट्टी के रूप में बनाने के लिए लागू की गई भूमि।	

- (xx) अनुसूचित सड़कों, राष्ट्रीय राजमार्ग और राज्य राजमार्ग के अलावा सार्वजनिक सड़क/रास्ता जिसकी चौड़ाई 30 फीट से कम है, पर गैर प्रदूषणकारी मध्यम और बड़े पैमाने पर कृषि आधारित उद्योग; बशर्ते कि ऐसी स्थापना, यदि कोई हो, के लिए यथा लागू सुरक्षा स्थापना के आसपास निर्बंधित पट्टी के भीतर नहीं होना चाहिए।
- (xxi) निर्बंधित/हरित पट्टी के बाहर क्षेत्र में राष्ट्रीय राजमार्ग/अनुसूचित सड़कों के साथ ढाबे, बैंकवट हाल, लघु रैस्टोरैन्ट, मोटल, होटल रिसोर्टज तथा मन बहलाव पार्क/थीम पार्क निम्न अनुसार होंगे:

क्रम संख्या	अनुज्ञेय गतिविधि	क्षेत्र		वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम			
1	ढाबा	1000 वर्ग मीटर	1.0 एकड़	50 वर्ग मीटर	40 प्रतिशत	40 प्रतिशत
2	रैस्टोरैन्ट	2000 वर्ग मीटर	1.0 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
3	बैंकट सुविधाओं सहित मोटल	2.5 एकड़	5 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
4	रिसोर्ट	4.0 एकड़	10 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
5	मन-बहलाव पार्क/थीम पार्क	2.5 एकड़	10 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	50 प्रतिशत :

परन्तु पहुंच अनुज्ञा, यदि स्थल राष्ट्रीय राजमार्ग पर अवस्थित है, तो भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण तथा यदि स्थल अनुसूचित सड़क पर अवस्थित है, तो कार्यकारी अभियन्ता, लोक निर्माण (भवन तथा सड़कें) विभाग से प्राप्त की गई है।

(xxii) **बैंकवट हाल:-**

अनुज्ञेय अंचल	कृषि अंचल
पहुंच	1. पहुंच सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 18 मीटर होनी चाहिए। 2. यदि स्थल अनुसूचित सड़क पर स्थित हो, तो पहुंच अनुज्ञा कार्यकारी अभियन्ता, लोक निर्माण (भवन तथा सड़कें) विभाग से अपेक्षित है। 3. राष्ट्रीय राजमार्ग से भी पहुंच विचारी जा सकती है, यदि स्थल चौराहा/ पहुंच मार्ग से न्यूनतम दूरी मानक पूरा करता हो तथा न्यूनतम 7 मीटर चौड़ी सेवा सड़क पर अवस्थित हो या आवेदक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण से पहुंच की पूर्व अनुज्ञा प्रस्तुत करता है।
अपेक्षित क्षेत्र	न्यूनतम 2.5 एकड़ अधिकतम 5.00 एकड़
फर्श क्षेत्र अनुपात	50 प्रतिशत
भूतल आच्छादन	30 प्रतिशत
परिवर्तन प्रभार	वाणिज्यिक उपयोग के लिए विहित दर का 50 प्रतिशत
फर्श क्षेत्र अनुपात के भीतर अनुज्ञेय अनुषांगिक उपयोग	उपहार दुकान, एस टी डी बूथ, खिलौना केन्द्र तथा फूलों की दूकानें इत्यादि के लिए अनुमत फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत
पार्किंग	स्थल क्षेत्र का न्यूनतम 25 प्रतिशत

**टिप्पण :-**

नगरपालिका सीमा के भीतर विवाह महल/बैंकवट हॉल की व्यवस्था शहरी स्थानीय निकायों के विभाग द्वारा अनुमोदित तथा समय समय पर संशोधित नीति के अनुसार होगा।

- (xxiii) माईक्रोवेव टावर/स्टेशन, भूकम्प केन्द्र तथा दूरसंचार केन्द्र
- (xxiv) संचार टावर
- (xxv) सरकार या सरकारी एजेंसी द्वारा संविदा अथवा कार्य हेतु अल्पावधि के लिए लगाए जाने वाले तैयार मिश्रण कंक्रीट संयंत्र, बेट मिश्रण संयंत्र, गर्म मिश्रण संयंत्र इत्यादि
- (xxvi) सर्विस गैरज, बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र-एवं-सर्विस गैरज का विवरण निम्न अनुसार है:-

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र (एकड़ में)		वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुंच मार्ग	उंचाई
		न्यूनतम	अधिकतम					
1	सर्विस गैरज	0.5	1	शून्य	60 प्रतिशत	1.25	18 मीटर या सेक्टर सड़क के साथ सर्विस सड़क	18 मीटर
2	बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र- एवं-सर्विस गैरज	0.5	2	अनुज्ञेय फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत	60 प्रतिशत	1.25	18 मीटर या सेक्टर सड़क के साथ सर्विस सड़क	18 मीटर

**टिप्पण — \*** वाणिज्यिक घटक के विषय में फीस तथा प्रभार वाणिज्यिक दरों पर उद्गृहीत किए जाएंगे;

\* विद्यमान/पहले से भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमित प्राप्त सर्विस गैरज को बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र की अनुमति देने हेतु उपरोक्त मानदण्डों को पूरा करने के अध्यक्षीन विचारा जाएगा।

- (xxvii) धर्म कांटा
- (xxviii) शिक्षण संस्थान
- (xxix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे

#### IX विशेष अंचल:-

निदेशक की अनुमति से, आमोद-प्रमोद, मनोरंजन, जल क्रीड़ा खेल, होटल, मोटल, वॉटर रिसॉर्ट, खेल अकादमी अथवा अन्य विशेषीकृत गतिविधि

#### X बिल्कुल निषिद्ध उपयोग:-

उचित अनुज्ञप्ति के बिना पेट्रोलियम और अन्य प्रज्ज्वलनीय सामग्री का भंडारण

#### परिशिष्ट-1

सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग के स्कोप/परिभाषा में सम्मिलित किए गए उद्योगों की श्रेणियां :-

#### (क) कम्प्यूटर डिवाइसिज के अन्तर्गत :-

डैस्कटॉप  
पर्सनल कम्प्यूटरस  
सरवर्स  
वर्क स्टेशन  
नोडस  
टर्मिनलस

नैटवर्क पी.सी.  
होम पी.सी.  
लैपटॉप कम्प्यूटरस  
नोट बुक कम्प्यूटरस  
पामटॉप कम्प्यूटरस / पी.डी.ए.

**(ख) नैटवर्क कंट्रोलर कार्ड/मेमोरी के अन्तर्गत :-**

नैटवर्क इन्टरफेस कार्ड (एन.आई.सी.)  
एडोप्टर इथरनेट / पी.सी.आई. / ई.आई.एस.ए. / कोम्बो / पी.सी.एम.आई.सी.ए.  
एस.आई.एम.एम.मेमोरी  
डी.आई.एम.एम.मेमोरी  
सैन्ट्रल प्रोसेसिंग यूनिट(सी.पी.यू.)  
कन्ट्रोलर एस.सी.एस.आई. / ऐरे  
प्रोसेसर का प्रोसेसर / प्रोसेसर पावर मोडयूल / अपग्रेड

**(ग) स्टोरेज यूनिटस के अन्तर्गत :-**

हार्ड डिसक ड्राइवस / हार्ड ड्राइवस  
आर.ए.आई.डी. डिवाइसिस एवं उसके कन्ट्रोलर  
फ्लोपी डिस्क ड्राइव  
सी.डी.रोम ड्राइव  
टेप ड्राइवस डी.एल.टी. ड्राइवस / डी.ए.टी.  
आप्टिकल डिस्क ड्राइव  
अन्य डिजिटल स्टोरेज डिवाइज

**(घ) अन्य :-**

की बोर्ड  
मोनीटर  
माऊस  
मल्टीमीडिया किट्स

**(ङ) प्रिन्टर तथा आऊटपुट डिवाइसिस के अन्तर्गत :-**

डोट मैट्रिक्स  
लेजरजेट  
इन्कजैट  
डेस्कजैट  
एल.ई.डी. प्रिन्टर्स  
लाईन प्रिन्टर्स  
प्लॉटर्स  
पास बुक प्रिन्टर्स

**(च) नेटवर्किंग उत्पाद के अन्तर्गत:-**

हब्स  
रूटर्स  
स्विचिस  
कोन्सन्ट्रैटर्स  
ट्रांसमिशनर्स

**(छ) सॉफ्टवेयर के अन्तर्गत :-**

एप्लीकेशन्स सॉफ्टवेयर  
आपरेटिंग सिस्टम  
मिडल वेयर / फर्म वेयर

**(ज) कम्प्यूटर सिस्टम के लिए लगने वाली पावर सप्लाई के अन्तर्गत :-**

स्विच मोड पावर सप्लाई

अनइन्टरप्टिड पावर सप्लाई

**(झ) नेटवर्किंग/केबलिंग तथा उससे संबंधित उपकरण :-**

(सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग से संबंधित)

फाईबर केबल

कोपर केबल

केबल्स

कनेक्टर्स, टर्मिनल ब्लॉक

जैक पैनल्स, पैच कोर्ड

माऊटिंग कोर्ड / वायरिंग ब्लॉक

सरफेस माउंट बक्से

**(ञ) कन्ज्यूमेबल्स के अन्तर्गत :-**

सी.डी.रोम/कम्पैक्ट डिस्क

फ्लोपी डिस्क

टैप्स डी.ए.टी. / डी.एल.टी.

रिबन्स

टोनर्स

इन्कजेट कार्टेजिस

आऊटपुट डिवाइसिस को लगने वाली इंक

**(ट) इलेक्ट्रॉनिक कम्पोनेन्ट :-**

प्रिंटेड सर्किट बोर्ड/पापुलेटिड पी.सी.बी.

प्रिंटेड सर्किट बोर्ड/पी.सी.बी.

ट्रांजिस्टर्स

इन्टैग्रेटेड सर्किट्स/आई.सी.

डायोड्स/थाईरिस्टर्स/एल.ई.डी.

रेसिस्टर्स

केपेसिटर्स

स्विचिस (ऑन/ऑफ, पुश बटन, रोकर्स इत्यादि)

प्लग्स/सोकेट्स/रिलेज

मेगनेटिक हेड्स, प्रिन्ट हेड्स

कनेक्टर

माईक्रोफोन्स/स्पीकर्स

फ्यूजिस

**(ठ) टैलीकम्यूनिकेशन इक्वीपमेन्ट के अन्तर्गत :-**

टैलीफोन

विडियो फोन

फेसी माईल मशीन/फैक्स कार्ड

टैली प्रिन्टर्स/टैलेक्स मशीन

पी.ए.बी.एक्स./ई.पी.ए.बी.एक्स./आर.ए.एक्स./एम.ए.एक्स. टैलीफोन एक्सचेंज

मल्टीप्लेक्सर्स/म्यूजिस

मोडम्स

टैलीफोन आन्सरिंग मशीन

टैलीकम्यूनिकेशन्स स्वीचिंग एपरेटर्स

एन्टेना तथा मास्ट



वायरलैस डेटाकोम इक्वीपमेन्ट

रिसीविंग इक्वीपमेन्ट लाईक पेजर्स, मोबाईल/सैल्यूलर फोन इत्यादि

**वी.एस.ए.टी.ज.**

वीडियो कोनफेरेंसिंग इक्वीपमेन्ट

वीडियो एवं डिजिटल सिगनलिंग के लिए लगने वाले सैट टाप बक्से के अन्तर्गत

**(ढ) सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवायें वह व्यवसायिक किया तथा सेवायें है जिसके अन्तिम उत्पाद/सेवायें जिनको :-**

- भारत से बाहर वितरित करने के लिए
- संचार-जाल के लिए वितरित करने के लिए; तथा
- या तो बाहरी ठेके (बाहरी स्रोत) या उस कम्पनी के सुदूर गौण द्वारा उपलब्ध किया हुआ (बाहर अवस्थित)

**टिप्पण :-** सेवाएं जो इनमें शामिल नहीं हैं, :

- सुदूर उत्पादन/विनिर्माण ईकाईयां
- कम्पनियों के निगमित कार्यालय अथवा उनकी स्थानीय शाखाएं
- इन्टरनेट पर वास्तविक व्यवसाय

निम्नलिखित सेवाएं जो उपरोक्त दिये गये मानदण्ड पूर्ण करती हैं, सम्मिलित होंगी :

- (i) बैंक ऑफिस आप्रेशन
- (ii) काल सेंटरज
- (iii) कोन्टैन्ट डिवैल्पमेन्ट अथवा एनीमेशन
- (iv) डाटा प्रोसेसिंग
- (v) अभियान्त्रिकी तथा रचना
- (vi) ज्योग्राफिक इन्फोरमेशन सिस्टम सर्विसिज
- (vii) मानव संसाधन सेवायें
- (viii) बीमा दावा प्रोसेसिंग
- (ix) लीगल डाटा बेस
- (x) मैडीकल ट्रान्सक्रिप्शन
- (xi) पे-रोल
- (xii) सुदूर रख-रखाव
- (xiii) राजस्व लेखाकरण
- (xiv) सपोर्ट सेंटर
- (xv) वैब-साईट सर्विसेज

**एस.एन.रॉय,**  
अपर मुख्य सचिव, हरियाणा सरकार,  
शहरी स्थानीय निकाय विभाग।

**अपूर्व कुमार सिंह,**  
प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार,  
नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग।

**HARYANA GOVERNMENT**  
**TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT**  
**AND**  
**URBAN LOCAL BODIES DEPARTMENT**

**Notification**

The 10th November, 2020

**No. CCP(NCR)/DDP/Nilokheri-Taraori/2041/2020/1524.**— In exercise of the powers conferred by sub-section (5) of section 203C of the Haryana Municipal Act, 1973 (24 of 1973) and sub-section (4) of section 5 of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963), the Governor of Haryana hereby publishes the Draft Development Plan 2041AD of Nilokheri-Taraori, along with the restrictions and conditions given in Annexure A and B proposed to be made applicable to the controlled areas specified in Annexure-B.

Notice is hereby given that the Draft Development Plan shall be taken into consideration by the Government on or after expiry of a period of thirty days from the date of publication of this notification in the Official Gazette together with objections and suggestions, if any, which may be received by the Director, Urban Local Bodies Department, Haryana, Bays No. 11 – 14, Sector 4, Panchkula (for the area falling within Municipal Council limit) and Director, Town and Country Planning Department, Haryana [addressed to Chief Coordinator Planner (NCR)], 2nd Floor, Nagar Yojana Bhawan, Sector 18A, Madhya Marg, Chandigarh (for the area falling outside Municipal Council limit), from any person with respect to the Draft Development Plan, before the expiry of the period so specified.

**DRAWINGS**

1. Existing Land Use Plan Drawing No. DTP(K)1113/2000, dated the 3rd August, 2000/20th April, 2001 already published vide Haryana Government, Town and Country Planning Department notification No. CCP(NCR)KNL(NT)DDP/2006/3170, dated the 19th October, 2006.
2. Draft Development Plan Drawing No. DTP(K) 1590/2020, dated the 16th September, 2020.

**ANNEXURE – A**

**Explanatory Note on the Draft Development Plan 2041 AD for the Controlled Area around Municipal Town, Nilokheri and Taraori.**

**(I) Background:**

Nilokheri is post-independence town developed by the Government of India for re-settling of refugees uprooted from Pakistan whereas Taraori is a town of historical importance where two famous battles were fought between Prithvi Raj Chauhan and Mohamad Gauri in 1191-92 A.D. Prince of Mughal Emperor, Aurangzeb, constructed a wall around the town, a Mosque and a Tank. The village being on main highway (presently, National Highway-44), constructed during the Mughal period also had a Sarai, which is now used by the displaced families. This place has developed as an important agriculture produce assembling market (Mandi) and now has international name in export of aromatic variety of rice known as “Basmati”. Vicinity of railway station has helped in its development.

**(II) Location and Regional Setting:**

The twin-towns of Nilokheri and Taraori are situated on the National Highway No. 44 between Delhi and Ambala. The town of Nilokheri is located at a distance of about 112 kilometres from Chandigarh and 141 kilometres from Delhi. It is in 18 kilometres North of district headquarter Karnal. Geographically, it is situated at 29° 50' North Latitude and 76° 56' East Longitude and at 253 metres above sea level.

Similarly, Taraori is situated at a distance of about 117 kilometres from Chandigarh and 136 kilometres from Delhi. It is 13 kilometres North of district headquarter Karnal. Geographically, it is situated at 29° 48' North Latitude and 76° 55' East Longitude and at 252 metres above sea level.

**(III) Physiography:**

The town Nilokheri is flanked by Chautang Nalla, a natural rain water drain in the North, Railway line and Chatang Nalla in the West, Grand Trunk Road in the East and Rakshi distributory and Indri Drain in the South. All these physical features act as a barrier in the expansion of the town. Similarly, Taraori town is flanked by Rakshi distributory in north, Indri main drain in the west, Grand Trunk Road and Railway Line in the East. These physical barriers have hampered the expansion of these towns.

As per report of M.I.T.C, the groundwater in this area is sweet and potable. According to report of Irrigation Department, Haryana, the area is safe from floods on account of being traversed by a number of

canals and surface drains. The area is plain the quality of land generally very good for agriculture. The type of soil is generally loam and clay loam. The general slope in this entire region is from North-East to South-West.

**(IV) Availability of infrastructure:**

**(a) Utilities:**

There is a 132 kilovolts electric sub-station in Nilokheri Town. The towns had 6000 numbers of electric connections of various categories. There are five Tubewells of Public Health Department providing drinking water to the residents at 110 liters per capita per day. Only 35% area of the town is served by sewerage facility. There are open drains in the entire town. There is a telephone exchange of Bharat Sanchar Nigam Limited installed for the town and its surrounding rural area.

Similarly, Taraori town has a 33 kilovolts electric sub-station. There are 7000 numbers of electric connections of various categories in the town. At present there are three tubewells of Public Health Department providing drinking water to the residents at 90 liters per capita per day. No sewerage facility is available in the town so far and most of the drains carrying sewage are open. There is a separate telephone exchange of Bharat Sanchar Nigam Limited installed for the town and its surrounding rural areas.

**(b) Social Infrastructures:**

There are three central Government institutions namely, Extension Education Training Centre (EETC), Integrated Training Centre (ITC) and Central Government Printing Press alongwith one State Polytechnic. There are two Senior Secondary Schools, one private Girls College and a Community Health Centre (CHC) in Nilokheri Town. Similarly, there is one Vocational Training Institute (VTI), two Senior Secondary Schools, one private Girls College, Primary Health Centre (PHC) and fire station in Taraori town and veterinary hospital in both towns. Keeping in view the important role being played by both of these towns in the regional and State economy, the available medical facilities and other infrastructure being inadequate should be strengthened in quality as well as in quantity.

**(V) Economic Base of the Town/Functional Status:**

The economy of this area is agro- based and major agricultural produces are paddy, wheat and sugarcane etc. In order to cater to wholesale commercial needs for agro products in this region, the Haryana State Agricultural Marketing Board has established a modern grain market in Sector 3, Taraori over an area of approximately 36 hectares. There are more than ten branches of various banks, which are providing their services in the each town.

**(VI) Existing Transport Network:**

Both towns are well connected by rail and roads. A double broad gauge electrified railway line passes through both towns and connects both these towns with other towns of State / Country. Similarly, both towns are well connected through the National Highway No. 44 with other towns of the State and Country.

**(VII) Demography:**

The population projection and the development plan proposals have been made keeping in view the overall trend of population growth, the overall spurt in urbanization leading to increased housing demand during the last five years period and the strategic location almost mid-way between Delhi and Chandigarh of these twin-towns. There are three villages namely Takhana, Nilokheri (rural) and Taraori (Rural) which fall within the development plan proposal. Hence, the population of these villages also has been included, while making the population projection.

As per Census, the population of Nilokheri-Taraori towns alongwith villages falling within the urbanizable area is 50491 persons in 2011. The decade-wise population growth rate of the Integrated Township of Nilokheri-Taraori is described as below:-

Census Year	Number of Persons	Decadal growth rate (%)
1961	15,558	--
1971	18,192	16.93
1981	23,881	31.27
1991	30,014	25.68
2001	38,605	28.62
2011	50,491	30.79

Census Year	Number of Persons	Decadal growth rate (%)
2021	83,815*	66.00
2031	1,40,809*	68.00
2041	2,29,518* (Say 2,30,000)	63.00

\* Projected population.

#### (VIII) Need for declaration of controlled area:

In order to channelise the development in a planned manner to provide planned and regulated development and to control the haphazard and piecemeal growth, it has become necessary for the Government to declare the controlled area around Nilokheri and Taraori towns. Therefore, on the 7th January 1999, Government declared the controlled area around the towns of Nilokheri and Taraori under the provisions of Section 4 of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and amendments published on the 22nd February, 2001.

#### (IX) Proposals:

Keeping in view the above population projections, both the towns are being planned for a population of 2,30,000 persons by the year 2041 AD. A ring road has been proposed to connect the two towns with each other and with Grand Trunk Road. The overall development plan proposes to divide the entire development plan area into 16 sectors containing various land uses, keeping in view the existing conditions, geographical aspects, easy traffic flow and convenience to the future and present uses. The major road pattern as indicated on the plan is proposed to be in grid iron form. An overall town density of 113 persons per hectare over an urbanisable area of approximately 2031.81 hectare, which includes the area within existing municipal limits. The entire area beyond this proposed urbanisable zone is being kept as agriculture zone. At a later stage if need be some more area can be included for urbanization. Details of major land uses proposed in this plan are given below:

Serial Number	Land Use	Area within M.C. Limit (in hectare)	Area within Controlled Area (in hectare)	Total area (in hectare)	%age
1	Residential	497.72	270.17	767.89	37.79
2	Commercial	95	48	143	7.04
3	Industrial	51	231.72	282.72	13.92
4	Transport and Communication	84	159.38	243.38	11.98
5	Public Utilities	8	39.81	47.81	2.35
6	Public and Semi Public	-	53	53	2.61
7	Open Spaces	110	251.28	371.28	18.28
8	Special Zone	27.28	95.45	122.73	6.03
	<b>Total</b>	<b>883</b>	<b>1148.81</b>	<b>2031.81</b>	<b>100.00</b>

**Note:** The 1600 acre area indicated for residential use proposed under Sector 13 & 14 A was frozen at the time of DDP 2025 AD up to Year 2016. Now, the same has been defreezed.

##### (i) Residential

The residential area of the existing towns is about 150 hectares. Taraori is more congested than Nilokheri town. The present density of Taraori is 262 persons per hectare and Nilokheri town is 250 persons per hectare. It is proposed to increase the net residential density of both towns to 300 persons per hectare. In the development plan thus the total residential area, required to accommodate the projected population of 2,30,000 persons with density of 300 PPH would be approximately 767.89 hectares including area of existing town / villages falling within urbanizable zone. Every residential sector shall be developed to the sector density indicated in the drawing and in addition to it, the density as prescribed in the New Integrated Licencing Policy (NILP), Affordable Group Housing Policy, Deen Dayal Jan Awaas Yojna (DDJAY), 20% Group Housing component will also be applicable in a residential sector. This area would include the ancillary and allied activity like schools, shopping centers for daily use, health centers, religious facilities and local level open spaces etc. and would provide to decongest the existing town and accommodate the additional population. The entire

residential area has been divided into eight residential sectors 13, 14, 9 (Part), 10, 16, 5, 1, 4. Out of these, sector 4 and sector 10 are located in the existing town along with some area for its natural expansion and other six sectors are new sectors including sector 1, which is partly Industrial use and partly Transport and Communication Zone also.

**(ii) Commercial**

Within the existing Taraori town the retail commercial activities are mostly located along the main roads of the town in the form of Bazar and in Nilokheri town the existing main commercial activity is within the already planned "Goal Market" and also along the main roads of the town with some activity also coming up of the late near the Grand Trunk Road. A mandi, (wholesale Grain Market and Vegetable Market) in Taraori town has been established by the Haryana State Agriculture Marketing Board covering an area of about 36 hectares located in Sector 3. In addition to this, an area of about 31 hectares has been proposed for "City Centre" between Taraori and Nilokheri towns in Sector 6-II and 11 hectares in Sector 16 to fulfill the requirements of local residents / daily needs. Thus, the total commercial reservation for both towns would be 143 hectares, which is 7.04% of total area.

**(iii) Industrial**

Presently both the towns are dominated by agro based industries i.e. rice-sellers, solvent plants with a Milk Plant a vegetable processing unit and a wood-panel factory with a sufficient percentage of industrial work force. Keeping in view the future expansion of these industries and allied industries a total area of about 282.72 hectares has been proposed in the development plan. This area has been divided into 5 sectors (2 (part), 7 (part), 8, 11 and 12) in development plan. Sectors no. 2 (part) is also kept as industrial sector because many industries already exist in this area. New sectors are proposed adjacent to railway line to exploit its vicinity. These sectors are located between the Taraori and Nilokheri towns, so that they can serve both the towns.

**(iv) Transport and Communication**

Nilokheri and Taraori both towns are located on Grand Trunk Road (NH -44) as well as on Railway Line and are very well connected with the entire region. In addition, they have a number of village link roads terminating from west like; Sonkra, Naraina, Sultanpur, Anjanthali etc. in Taraori town and Dherumajra, Punjam etc. in Nilokheri town and on East Village Ramba, Padhana, Takhana etc. in Taraori and Sandhir, Butana in Nilokheri town. However, the internal roads in the existing Taraori town are congested and are in an unorganized manner, as in the case of other organic towns but in existing Nilokheri town the road pattern is planned as per grid iron system because of already planned town. In the proposed development plan, the road network is planned keeping in view the practical accessibility. The width / reservation of various roads provided in the development plan are as under:-

Serial number	Classification of the roads	Land reservations
I	V – 1(a) N. H.44 (Grand Trunk Road)	Existing width with 60 metres wide green belt on both sides
II	V- 1 (b)	Existing width to be widened upto 45 metres.
III	V- 1 (c)	Existing width to be widened upto 30 metres.
IV	V – 2	75 metre wide with 30 metres green belt on both sides
V	V – 2 (a)	45 metre wide with 30 metres green belt on both sides
VI	V – 3	60 metres wide road.
VII	V – 4	30 metres sector dividing road.

Under the major roads and railway line approximately 243.38 hectares of land has been reserved. In order to provide parking, loading and unloading facilities for trucks and buses, an area of about 14 hectares has been earmarked in Sector 1, for bus stand and 8 hectare has been earmarked in Sector 6-I.

**(v) Public Utilities**

An area of about 47.81 hectares has been proposed in sector 4, 6-II and 16 part for sewerage, water supply and electric sub-station. A site for drainage and sanitary installations including disposal works under sub-code 520 (existing) has been earmarked on Naraina road. Solid waste disposal site has been earmarked on road leading to village Rambha.

**(vi) Public and Semi Public**

Nilokheri town is famous for its educational institutions like; Government. Polytechnic, Integrated Training Centre, State Agricultural Training Centre and Government Printing Press etc. Hence a total area of about 53 hectares has been reserved for its future expansion between the Grand Trunk Road and Railway Line and indicated as sector 6-I.

**(vii) Open Spaces**

An area of 371.28 hectares has been reserved for open spaces including green belts and water bodies. This includes an area of 33 hectares for sports ground, stadium and park in sector 7 and 28 hectares for town park in Sector 9. Rest of the area falls under 60 metres green belt along National Highway No. 44, 30 metres green belt on both sides of railway line, V-2 road / V-2 (a) road. 15 metre green belt has been proposed between Taraori distributory and railway line in sector 4 and 7. 15 metre wide green belt on both sides of Sirsa Branch, Kurak Minor, Bhaini Minor and Taraori Distributory and 7.5 metre wide green belts on both sides of Barthal Distributory, Chautang Nala, Raksi Minor and Indri drain. Some land is also reserved for cremation grounds on Anjanthali and Pakhana road.

**(viii) Special Zone**

The twin-towns of Nilokheri-Taraori are located almost midway on the Delhi-Chandigarh Highway stretch comprising National Highway No 44 (Delhi-Ambala). After completion of the six-laning of National Highway-44 (Delhi-Amritsar via Ambala) there has been a huge increase in highway traffic on the National Highway, which also includes heavy tourist traffic heading towards northern States of Himachal Pradesh, Punjab, Jammu and Kashmir etc. The huge quantum of traffic on the highway and its ideal location at a distance of approximately 140 kilometers from Delhi provides Nilokheri-Taraori an ideal opportunity of being preferred and ideal stop-over destination for the highway traffic, in case proper facilities are planned to exploit its potential. Such highway facilities have been coming up sporadically during the recent times, primarily in the stretch of NH falling in Karnal district on account of its geographical advantageous location.

The special zone is accordingly envisaged to be planned as a 122.73 hectares hub in Sector-14 Part and 15 for attracting High-quality Recreational and Entertainment related projects with incidental commercial facilities, primarily targeting the highway traffic on National Highway-44. The creation of such a hub is also likely to take-off the pressure of urbanization from adjoining towns of Karnal and Kurukshetra and serve as a catalyst for growth of the relatively low-potential town of Nilokheri-Taraori.

**(ix) Agricultural Zone**

A sizeable area has been reserved as agricultural zone. This zone will, however, not eliminate the essential building development within this area such as the extension of existing village contiguous to abadi-deh if undertaken under project approved or sponsored by Government for other ancillary and allied facilities necessary for maintenance and improvement of an agricultural area.

**(x) Natural Conservation Zone :-**

Natural Conservation Zone (NCZ) are major natural features, identified as the environmentally sensitive areas in Regional Plan-2021 AD, wherein activities like Agriculture and Horticulture, Pisciculture, Social Forestry/Plantation including afforestation and Regional Recreational Activities with no construction exceeding 0.5% of the area with the permission of the competent authority are allowed. In order to identify the Natural Conservation Zone, the ground truthing exercise is to be carried out and after ground truthing in case any area is identified as falling under NCZ, then the provisions of NCZ shall prevail irrespective of the land use proposed in the present Development Plan.

**Zoning Regulations**

The legal sanctity to the proposals regarding land use is being given to the effect by a set of zoning regulations (Annexure B) which form a part of this development plan. These regulations will govern and regulate the land uses and standards of development. These also very elaborately detail out allied and ancillary uses which will be permitted in the various major land uses and stipulate that all change of land use and development shall be in accordance with the details shown in the sector plan thereby ensuring the preparation of detailed sector plans for each sector to guide the development and enforce proper control.

**Annexure – B****Zoning Regulations:**

Governing use and development of land in the controlled area of Nilokheri-Taraori as shown in Draft Development Plan Drawing No. DTP(K)1590/2020, dated the 16th September, 2020.

**I. General:**

- (1) These Zoning Regulations forming part of the development Plan for the Controlled Area, around Nilokheri-Taraori shall be called Zoning Regulations of Draft Development Plan for Controlled Area Nilokheri-Taraori.
- (2) The requirement of these regulations shall extend to the whole of the area covered by the Draft Development Plan and shall be in addition to the requirements of the Haryana Municipal Act, 1973 (24 of 1973) and Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and the rules framed there under.

**II. Definitions:**

In these regulations unless the content otherwise requires:-

- (a) **‘Agro based Industries’** means an industrial unit, which uses food grains, fruits or Agro waste as raw-material;
- (b) **‘Approved’** means approved by the competent authority;
- (c) **‘Building Code’** means the Haryana Building Code 2017;
- (d) **‘Building rules’** means the rules contained in part VII of the rules;
- (e) **‘Cyber City’** means self contained intelligent city with high quality of infrastructure, attractive surrounding and high speed communication access to be developed for nucleating the Information Technology concept and germination of medium and large software companies Information Technology Enabled services; wherein no manufacturing units may be allowed;
- (f) **‘Cyber Park/Information Technology Park’** means an area developed exclusively for locating software development activities, and Information Technology Enabled services wherein no manufacturing of any kind (including assembling activities) shall be permitted;
- (g) **‘Drawing’** means Drawing No. DTP(K) 1590/2020, dated the 16th September, 2020.
- (h) **‘Extensive Industry’** means an industry set up with the permission of the Government and in extensive, employing more than 100 workers and may use any kind of motive power of fuel provided they do not have any obnoxious features;
- (i) **‘Farm House’** means a house constructed by the owner of a farm at his land for the purpose of:
  - (i) Dwelling unit, i.e. main use,
  - (ii) Farm shed i.e. Ancillary use.

**Notes:-**

- (1) The construction of the farm house shall be governed by the restrictions given under clause XIX regarding ‘provision of farm houses outside adadi- deh in agricultural zone’.
- (2) ‘Farm sheds’ shall be governed by the restriction mentioned in clause XIX regarding building control and site specifications.
- (j) **‘Floor Area Ratio (FAR)’** means a quotient obtained by dividing the multiple total covered area of all floors and hundred, by the area of plot i.e.

$$\text{FAR} = \frac{\text{Total covered area}}{\text{Plot area}} \times 100$$

For the purpose of calculating FAR, cantilevered permitted roof projections, lift room, mumty, balcony, basement or any floor if used for parking, services and storage, stilt area (unenclosed) proposed to be used for parking and pedestrian plaza only, open staircase (without mumty), terrace with or without access, fire staircase, atrium, water tank, open court yard of permitted size shall not be counted towards FAR:

Provided that area under shaft, chutes, lift well and staircase from stilt to next floor shall be counted towards FAR only at once on ground floor:

Provided further that in case the ventilation shaft area is more than 3 square metres, it shall not be counted in FAR;

- (k) **'Fuel Station'** means the fuel filling station providing retail supply of fuel for automobiles which shall include petrol pumps, CNG station, bio- fuels, charging station, battery providing stations etc;
- (l) **'Green Belt'** shall means, strips of land along sector/arterial road shown in the development plan primarily meant for the widening of the sector/arterial road in future
- (m) **'Group Housing'** means a building designed and developed in the form of flats for residential purpose or any building ancillary to group housing;
- (n) **'Heavy Industry'** means an industry to be set up in public or semi public or private sector with the permission of the Government (the cost of plant machinery etc. as defined in the industrial policy of the Government);
- (o) **'Information Technology Industrial Units'** means the categories of industries included in the Annexure to the Government of Haryana Information Technology Policy, 2000 and in Appendix-1 to this notification and/or, as may be defined by the Government of Haryana from time to time;
- (p) **'Ledge or Tand'** means a shelf-like projection, supported in any manner whatsoever, except by means of vertical supports within a room itself but not having projection wider than one metres;
- (q) **'Light Industry'** means industry not likely to cause injurious or obnoxious noise, smoke, gas, fumes or odours, dust, effluent and any other nuisance to an excessive degree and motivated by electric power;
- (r) **'Local Service Industry'** means an industry, the manufacture and product of which is generally consumed within the local area, for example: bakeries, ice-cream manufacturing, aerated water, attachakkies with power, laundry, dry cleaning and dyeing repair and service of automobile, scooters and cycles, repair of household utensils, shoe making and repairing, fuel depots etc. provided no solid fuel is used by them.
- (s) **'Loft'** shall means an intermediate space between two floors on a residual space with maximum height of 1.5 metres and which is constructed or adopted for storage purposes only;
- (t) **'Material Date'** means the date of publication of notification of various controlled areas declared as under:

Serial Number	Name of the Controlled Area and Notification No.	Material Date
1.	Controlled Area notified vide Haryana Government Town and Country Planning Deptt. Notification No. CCP (NCR)/KR/06, dated the 6th January, 1999, published on 7th January, 1999.	7th January, 1999

- (u) **'Medium Industry'** shall means all industries other than Light Industry and Local Service Industry and not omitting obnoxious or injurious fumes and odours;
- (v) **'Mezzanine floor'** means an intermediate floor, between two floors, with area restricted to ½ (half) of the area of the lower floor and with a minimum height of 2.3 metres and shall not be lower than 2.3 metres (clear height) above floor level;
- (w) **'Non-conforming use'** in respect of any land or building in a controlled area means the existing use of such land or building which is contrary to the major land use specified for that part of the area in the Draft Development Plan.
- (x) **'Obnoxious' or 'Hazardous Industry'** means an industry set up with the permission of the Government and is highly capital intensive associated with such features as excessive smoke, noise, vibration, stench, unpleasant or injurious effluent, explosive, inflammable material etc. and other hazards to the health and safety of the community.
- (y) **'Public Utility Service Building'** means any building required for running of public utility services such as water supply, drainage, electricity, post and telegraph and transport and for any municipal service including a fire station.
- (z) **'Rules'** means the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Rules, 1965.
- (za) **'Sector Area' and 'Colony Area'** shall means the area of sector or of colony indicated as such in the Development Plan;



**Explanation:-**

- (1) In this definition the 'Sector Area' or 'Colony Area' shall mean the area of the Sector or of Colony as shown on the drawing on the approved layout plan of the colony/sector which will be excluding the area unfit for building development within the sector or the colony as the case may be.
- (2) Benefit of 50% of the area falling under major roads and their adjoining green belts, if any, shall be allowed for plotable area/floor area ratio (FAR) in case of plotted/group housing colony;
- (3) In the layout plan of colony or sector, other than industrial colony/sector, the land reserved for roads, open space, schools, public and community building and other common uses shall not be less than 45% of the gross area of the land under the colony/sector;
- (4) For the purposes of calculation of sector density or colony density, it shall be assumed that 50 percent of the sector area or colony area will be available for residential plots including the area under Group Housing and that every building plot shall on the average contain three dwelling units each with a population of 4.5 persons per dwelling unit or 13.5 persons building plot or as incorporated in the zoning plan of the colony/group housing complex. In the case of shop-cum-residential plot, however, only one dwelling unit shall be assumed;
- (5) Notwithstanding above, the projects approved under specific policy like New Integrated Licensing Policy; Floor Area Ratio and density shall be the governing parameters instead of plotable area;
- (zb) **'Sector Density'** and **'Colony Density'** shall means the number of persons per hectares in sector area or colony area or colony area as the case may be;
- (zc) **'Site Coverage'** means ratio expressed in percentage between the area covered by the ground floor of building and the area of the site;
- (zd) **'Small Scale Industries'** means Industrial unit, which is registered as Small Scale Industry by the Industries Department.
- (ze) **'Subservient to Agriculture'** mean development and activities, which are required to assist in carrying out the process of "agriculture" such as tubewells, pump chambers, wind mills, irrigation drains, pucca platform, fencing and boundary walls, water hydrants etc;
- (zf) The terms **'Act'**, **'Colony'**, **'Colonizer'**, **'Development Plan'**, **'Sector'** and **'Sector Plan'** shall have the same meaning as assigned to them in the Punjab Scheduled Roads and Controlled areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and rules, 1965 framed there under.
- (zg) Any other term shall have the same meaning as assigned to it in the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and the rules framed there under;

**III. Major Land Uses/Zone**

- (1)
  - (i) Residential Zone
  - (ii) Commercial Zone
  - (iii) Industrial Zone
  - (iv) Transport and Communication Zone
  - (v) Public Utility Zone
  - (vi) Public and Semi Public Zone (Institutions)
  - (vii) Open Space Zone
  - (viii) Agriculture Zone
  - (ix) Special Zone.
- (2) Classification of major land uses is according to Appendix A.

**IV. Division into Sector**

Major land uses mentioned at serial number (i) to (vii) and (ix) in zoning regulation – III above, which are land uses for building purposes, have been divided into sectors as shown on the drawing and each sector shall be designated by the specific number as indicated on the drawing.

**V. Detailed land uses within major uses**

Main, ancillary and allied uses, which are subject to the other requirements of these regulations and of the rules, may be permitted in the respective major land uses zones are listed in Appendix B sub-joined to these zoning regulations.

**VI. Sectors not ripe for development**

Notwithstanding the reservation of various sectors for respective land uses for building purposes, the Director may not permit any changes in their land use or allow construction of building thereon from consideration of compact and economical development of the controlled area till such time as availability of water supply, drainage arrangement and other facilities for these sectors are ensured to his satisfaction.

**VII. Sectors to be developed exclusively through Government Enterprises**

Government may notify any sector for development exclusively by it or by its agencies, in which case, no further permission for change of land use or grant of licence shall be permitted in such sectors.

**VIII. Land Reservations of Major Roads**

(1) Land reservation for major roads marked in the Drawing shall be as under :-

Serial number	Classification of the roads	Land reservations
I	V – 1(a) N. H.44 (Grand Trunk Road)	Existing width with 60 metre wide green belt on both sides
II	V- 1 (b)	Existing width to be widened upto 45 metre.
III	V- 1 (c)	Existing width to be widened upto 30 metre.
IV	V – 2	75 metre wide with 30 metre green belt on both sides
V	V – 2 (a)	45 metre wide with 30 metre green belt on both sides
VI	V – 3	60 metre wide road.
VII	V – 4	30 metre sector dividing road.

- (1) Width and alignment of other roads shall be as per sector plan or as per approved layout plan of colonies. Wherever, road shown in the Development Plan are found to be non-feasible, as per ground condition, Government shall be competent to realign / delete the same after recording the reasons thereof.
- (2) Benefit of tradable Floor Area Ratio, may be allowed against licences granted for the land falling under sector road or green belt and open space zones in accordance with specified policies.

**IX. Non-conforming uses either existing or having valid change of land use permission**

- (1) With regard to the existing industries shown in the zones other than industrial zone in the Development Plan, such industrial non-conforming uses shall be allowed to continue for a fixed period to be determined by the Director, but not exceeding ten years; provided that the owner of the building concerned:
  - (a) Undertakes to pay to the Director, as determined by him the proportionate charges towards the external development of the site as and when called upon by the Director to do so in this behalf;
  - (b) During the interim period makes satisfactory arrangements for the discharge of effluent to the satisfaction of the Director; and
  - (c) Shall not be allowed to expand the existing project within the area of non-conforming use.
- (2) With regard to the projects having valid change of land use permissions, and located in the zones other than conforming-use zone in the Development Plan, such non-conforming uses shall be allowed to continue, provided that the owner of the building concerned.
  - (a) Undertakes to pay to the Director, as determined by him the proportionate charges towards the external development of the site as and when called upon by the Director to do so in this behalf; and

- (b) During the interim period makes satisfactory arrangements for the discharge of effluent to the satisfaction of the Director.

**X. Discontinuance of non-conforming uses**

- (1) If a non-conforming use of land has remained discontinued continuously for a period of two years or more, it shall be deemed to have been terminated and the land shall be allowed to be re-used or re-developed only according to the conforming use.
- (2) If a non-conforming use building is damaged to the extent of 50 percent or more of its reproduction value by fire, flood, explosion, earthquake, war, riot or any other natural calamity, it shall be allowed to be re-developed only for a conforming use
- (3) After the discontinuance of projects included under clause IX, the land shall be allowed to be redeveloped or used only for conforming use
- (4) After a lapse of period fixed under clause IX (1), the land shall be allowed to be redeveloped or used only for conforming use.

**XI. Development to conform to sector plan and zoning plan**

Except as provided in regulation IX, no land within major land use shall be allowed to be used and developed for building purposes unless the proposed use and development is according to the details indicated in the sector plan and zoning plan or the approved colony plan in which the land is situated.

**XII. Individual site to form part of approved layout or zoning plan**

No permission for erection or re-erection of building on a plot shall be given unless

- (i) The plot forms a part of an approved colony or the plot is in such area for which relaxation has been granted as provided in regulation XVII; and
- (ii) The plot is accessible through a road laid out and constructed up to the situation of the plot to the satisfaction of the Director.

**XIII. Minimum size of plots for various types of buildings**

- (1) The minimum size of the plots for various types of uses shall be as below:-

Serial Number	Land Use	Size		
i.	Residential plot	50 Square meters	59.8 square yard	538.20 square feet
ii.	Residential plot on subsidized industrial housing or slum dwellers housing scheme approved by the Government	35 Square meters	41.86 square yard	376.74 square feet
iii.	Shop-cum-residential plot	100 Square meters	119.60 square yard	1076.40 square feet
iv.	Shopping booths including covered corridor or pavement in front	20 Square meters	23.92 square yard	215.28 square feet
v.	Local service industry plot	100 Square meters	119.60 square yard	1076.40 square feet
vi.	Light industry plot	250 Square meters	299 square yard	2691 square feet
vii.	Medium industry plot	8000 Square meters	9568 square yard	86112 square feet

- (2) The area norms for group housing colony plotted residential colony and commercial colony shall be in accordance with the policies specified from time to time for residential and commercial development. However, in a case group housing scheme is floated by the Haryana Shehri Vikas Pradhikaran or any other Government Agency, the size of group housing site shall be as specified in the scheme.

**XIV. Site coverage, height and bulk of building under various types of buildings:-**

The site coverage, Floor Area Ratio and height permitted on a specific plot/site shall be governed by the prescribed policy parameters, building code/rules and /or as laid down in the zoning plan of such plot/site.

**XV. Building lines in front and rear of buildings:-**

These shall be provided in accordance with building code/rules and /or as laid down in the zoning plan of such site.

**XVI. Architectural control:-**

Wherever architectural control is considered necessary, every building shall conform to architectural control prepared under clause 6.4 of Haryana Building Code 2017.

**XVII. Relaxation of agricultural zone:-**

In the case of any land lying in Agriculture zone, Government may relax the provisions of this development plan-

- (a) for use and development of the land into a residential or industrial colony provided the colonizer has purchased the land for the said use and developed prior to the material date and the colonizer secures permission for this purpose as per Rules,
- (b) for use of land as an individual site (as distinct from an industrial colony)

Provided that-

- (i) The land was purchased prior to the material date;
- (ii) The Government is satisfied that the need of the industry is such that it cannot await alternative allotment in the proper zone;
- (iii) The owner of the land secures permission for building as required under the Rules;
- (iv) The owner of the land undertakes to pay to the Director, as determined by him, the proportionate charges as and when called upon by the Director in this behalf and during the interim period makes satisfactory arrangement for discharge of effluent.

**Explanation:** The word purchase in the regulation shall mean acquisition of full property right and no lesser title, as agreement to purchase etc.

- (c) the site should not fall within restricted belt notified under 'the Work of Defence Act, 1903' around Defence installations, if any.

**XVIII. Density:-**

Every residential sector shall be developed to the sector density indicated in the drawing with 20% variation on either side and in addition to it, the density as prescribed in the New Integrated Licensing Policy, Deen Dayal Jan Awaas Yojna Policy and Affordable Group Housing policy, 20% Group Housing component policy shall also be applicable in a residential sector.

**XIX. Provision of Farm House outside Abadi-Deh in Agricultural Zone:-**

Farmhouses shall be allowed only for bonafide use of landowner(s) provided he does not own a house in any urban area because the real objective for allowing farmhouses in agriculture zone is to meet the housing needs of the farmers on a small portion of the farm so that he can take care of his agriculture produce while living on that farm. Hence, a farm house in agriculture zone, outside abadi-deh may be allowed if the area of the land is 2 acres or more on the following conditions:-

Serial Number	Size of farm house	Main building of the dwelling unit.	Ancillary building of main dwelling unit.
(i) Site Coverage	2 Acres minimum but CLU permission for the area falling under road reservation /proposed road widening as per Development Plan, shall not be considered. However the net area should not be less than 1.5 acres after excluding the area falling under the green belt/ restricted belt and falling in Agriculture zone from applied area of 2 acres.	As applicable to residential plot equivalent to 250 square yards.	1 percent of the farm land (not more than 40 percent shall be used for labour/ servant quarters)

	Upto 3 acres	As applicable to residential plot equivalent to 375 square yards	-do
	Upto 4 acres and above	As applicable to residential plot equivalent to 500 square yards.	-do
<b>(ii) Height and Storey</b>		11 Meters., three storeyed	4 Meters, single storey.

- (iii) **Set back:** It shall be at least 10 metres away from the edge of the agricultural land on all sides provided that if land attached to the farm house abuts a road, the house shall be constructed with a minimum set back from the edge of the road as under:-
- Where the road is bye-pass to a scheduled road or an expressway 100 metres
  - Where the road is a scheduled road 30 metres or as shown in the development plan
  - Any other road 10 metres
- (iv) **Approach road:** Any revenue rasta/road defined in the revenue record.
- (v) **Basement:** Basement shall be permitted to the maximum extent of ground floor coverage and uses are permitted as per the Haryana Building Code-2017.
- (vi) **Ledge, loft and mezzanine floor:** Ledge, loft and mezzanine floor shall be permitted within the building subject to the restrictions above as well as the restrictions stipulated in the definition given in clause –II of zoning regulations of Development Plan.
- (vii) **Services, water supply and drainage**
- Good potable water supply should be available in the farm for human consumption in case farm house is built.
  - Open Sanitary drains or covered drains to be provided to clean the sheds in case of dairy farms, Drains are to be provided for carrying rain water in case of all buildings.
  - Septic tank to be provided for disposal of human and animals waste as per provisions of the Rules.
  - The distance between the septic tank and open well or tubewell shall be as provided in the Rules.
- (viii) The owner shall be permitted to construct boundary wall around the main dwelling unit and ancillary portion thereof and around remaining area of farm barbed wire fencing shall be allowed.
- (ix) The Change of Land Use permissions for setting up of farmhouse shall be considered in the area other than over exploited or critical areas as declared by Central Ground Water Board.

Provided that Government may amend the minimum size of the farm for any scheme sponsored by the State Government/State agency for the proper utilisation of the agricultural zone.

**XX. Provision of information technology units and cyber parks/cyber cities:-**

**(i) Location :**

- Information Technology Industrial Units will be located in Industrial Areas / Industrial Zones only;
- Cyber Parks/Information Technology Parks will be located either in Industrial Areas or Industrial abutting sector roads in the form of integrated development. However, no manufacturing units will be permitted in such parks.
- Cyber Cities:- The location of such a facility will be decided by the Government;

(ii) **Size :**

Serial Number	Type	Size
1	Information Technology Industrial Unit	1 to 5 acres
2	Cyber Park / Information Technology Park	5 to 15 acres
3	Cyber City	minimum 50 Acres

(iii) **Miscellaneous:****I Parking :**

Parking will be as per the provisions of Haryana Building Code 2017 as amended from time to time.

**II Other Activities :**

- Incidental commercial activities like Banks, Restaurants, Insurance Offices etc. shall be permitted subject to restriction of 4% of the gross area of the Cyber Park/Information Technology Park;
- Only 5% of the area of the Cyber City shall be allowed for Group Housing and 4% of the total area of the Cyber City shall be permitted for Commercial/Institutional uses.
- No residential plotted development shall be allowed in a Cyber City;
- For a Cyber City Project if allowed in Agricultural Zone, the entrepreneur shall make the arrangement of water supply and other facilities like sewerage disposal/drainage etc;

**III** The Government may impose any other condition as deemed necessary from time to time.**XXI. Setting up of communication towers:-**

Permission of Mobile Towers within the controlled area shall be granted as per the policy instructions of Department memo dated the 10th March, 2015 and as amended from time to time;

**XXII. Safety against Seismic Hazards:-**

All the developments/building activities in the Development Plan area shall be carried out keeping in view the intensity of the seismic activity in development plan area, as per Seismic zone map of Indian Standard IS 1893:2002, in order to take care of the same the whole urban development shall be checked for safety against said intensity probability of occurrence, and upgraded for required seismic resistance in buildings and infrastructure as found necessary.

**XXIII. Brick Kilns in controlled areas:-**

Sitting of the brick kilns in the Controlled Areas shall be governed by the respective policy/guidelines issued by the Competent Authority from time to time.

**XXIV. Relaxation of development plan:-**

Government may in case of hardship or with a view to save any structure constructed before the material date, relax any of the provisions of the Development Plan on principles of equity and justice on payment of such development charges and on such other conditions as it may deem fit to impose.

**Appendix-A****Classification of land uses**

Main code	Sub code	Main group	Sub group
100		Residential	Residential Sector on neighborhood pattern
200		Commercial	
	210		Retail Trade

Main code	Sub code	Main group	Sub group
	220		Wholesale Trade
	250		Restaurants, Hotels and Transient Boarding Houses including public assistance institutions providing residential accommodation like Dharamshala, Tourist House etc.
	260		Cinema and other places of public assembly on a commercial basis.
<b>300</b>		<b>Industrial</b>	
	310		Service industry
	320		Light industry
<b>400</b>		<b>Transport and Communication</b>	
	410		Railway yards, railway station and sidings.
	420		Roads, Road Transport Depots and Parking Areas
<b>500</b>		<b>Public Utilities</b>	
	510		Water Supply installation including treatment plants
	520		Drainage and Sanitary installation including disposal works
	530		Electric power plants substation etc.
	550		Solid Waste Management sites.
<b>600</b>		<b>Public and semi public</b>	
	610		Government Administrative Central Secretariat District Offices, Law Courts, Jails, Police Stations, Governors and President's Residence.
	620		Education, Cultural and Religious Institutions
	630		Medical and Health Institutions
<b>700</b>		<b>Open Spaces</b>	
	710		Sports Grounds, Stadium and Play Grounds
	720		Parks
	730		Green Belts, Garden, Agro forestry/floriculture and other Recreational Uses.
	760		Water Bodies
<b>800</b>		<b>Agriculture Zone</b>	
<b>900</b>		<b>Special Zone</b>	Recreational, Entertainment, Water Sports Game, Hotel, Motel, Water Resort, Sports Academy.

**Appendix-B**

The permissible activities given under main land uses shall be allowed in accordance with the policy/parameters approved by the Government and/or at sites as approved by the Competent Authority in the Sector/Colony/Scheme Plan.

**I Residential zone :-**

- (i) Residence
- (ii) Social community religious and recreational buildings
- (iii) Public utility buildings.
- (iv) Educational buildings and all types of school and college where necessary.
- (v) Health institutions.
- (vi) Cinemas
- (vii) Commercial and professional offices.
- (viii) Retail shops, dhabas and restaurants.
- (ix) Local service industries.
- (x) Fuel stations.
- (xi) Bus stops, tonga, taxi, scooter and auto/rickshaw stand.
- (xii) Nurseries and green houses.
- (xiii) Any other minor needs to ancillary to residential use.
- (xiv) Starred hotels.
- (xv) Clubs/community Centres.
- (xvi) Communication Towers.
- (xvii) Guest/Boarding Houses.
- (xviii) Any other use, which the Government may in public interest decide.

**II Commercial zone :-**

- (i) Retail Trade.
- (ii) Wholesale Trade.
- (iii) Warehouses and storages.
- (iv) Commercial offices and banks.
- (v) Restaurant and Transient Boarding Houses including public assistance institutions providing residential accommodation like Dharamshala, Tourist House etc.
- (vi) Cinemas, Hotels, Motels and other places of public assembly like theatres, club, Dramatic Club, etc. run on commercial basis.
- (vii) Professional establishments.
- (viii) Residences on the first and higher floors.
- (ix) Local service industry.
- (x) Public utility buildings.
- (xi) Fuel stations and service garages.
- (xii) Loading and unloading yards.
- (xiii) Parking spaces, bus stops, taxis, tonga and auto/rickshaw stand.
- (xiv) Town parks.
- (xv) Communication Towers.
- (xvi) Any other use which the Government in public interest may decide.



**III Industrial zone :-**

- (i) Light industry
- (ii) Medium industry
- (iii) Obnoxious and Hazardous Industry
- (iv) Heavy industry
- (v) Service industry
- (vi) Warehouse and storages
- (vii) Parking, loading and unloading area
- (viii) Truck stand/bus stops, taxi, tonga and auto/rickshaw stand
- (ix) Public utility, community buildings, retail shops, banks, dhabas, restaurants,

two/three/five star hotels and insurance offices subject to a maximum limit of 3 percent of the total area of the sector as under: -

Serial Number	Name of Facility	Area		No. of facilities in a sector	Commercial component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio	Approach Road
		Minimum	Maximum					
1	Dhabas	500 Square meters	1000 Square meters	2	50 Square meters	40 %	0.40	Minimum 18 metres
2	Restaurants	1000 Square meters	2000 Square meters	2	10 %	30 %	1.50	Minimum 18 metres
3	Two/ Three Star Hotels	1.0 Acre	2.5 Acres	2	15 %	30 %	As per commercial policy	Minimum 24 metres
4	Five Star Hotels	2.5 Acres	4.0 Acres	1	15 %	30 %	As per commercial policy	Sector Dividing Road with the provision of a service road

- (x) Fuel stations and service garages.
- (xi) Liquid Petroleum Gas godowns permitted by the Director.
- (xii) Cyber Parks/Information Technology Parks/ Information Technology Industrial Units
- (xiii) Health Facilities like Hospital, Dispensary, Nursing Home and Clinic as under:

Serial number	Name of facility	Area		No. of facilities in a sector	Residential component	Maximum ground coverage	Floor area ratio
		Minimum	Maximum				
1	Hospital	2.5 Acres	5.0 Acres	1	15 %	33 %	1.00
2	Dispensary	1.0 Acre	1.5 Acres	1	15 %	33 %	1.00
3	Nursing Home	250 Square meters	500 Square meters	2	Nil	60 %	1.00
4	Clinic	250 Square meters	500 Square meters	2	Nil	60 %	1.00

- (xiv) Industrial Colony with a minimum area of 10 acres. The area utilization shall be as per policy issued vide ACS, T&CP, Haryana, Chandigarh memo no. Misc.388/PA(RB)/2015/7/16/2006-2TCP, dated the 1st October, 2015 as amended upto date.
- (xv) Communication Towers
- (xvi) Ready mix concrete plant, wet mix plants, hot mix plants
- (xvii) Weighing Bridge

(xviii) Service Garage, Sale/Display Centre-cum-service garage as under:

Serial number	Name of facility	Area (in acres)		Commercial component	Maximum ground coverage	Floor Area Ratio	Approach Road	Height
		Minimum	Maximum					
1	Service Garage	0.5	1	Nil	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres
2	Sale/Display Centre-cum-service garage	0.5	2	10% of permissible Floor Area Ratio	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres

- Note:** \*
- \* The fee and charges on commercial component shall be levied on the commercial rates;
  - \* Existing/already CLU granted service garages shall be considered for grant of permission for sale/display centre subject to fulfillment of the above norms.
- (xix) Any other use, which the Government may, in public interest decide.

#### IV Transport and communication zone :-

- (i) Railway yards, railway station and siding.
- (ii) Transport Nagar, Roads and Transport depots and parking areas.
- (iii) Airports and Air Stations.
- (iv) Telephone exchange.
- (v) Broadcasting stations.
- (vi) Televisions station.
- (vii) Agricultural, horticulture and nurseries at approved sites and places.
- (viii) Fuel stations and service garages.
- (ix) Parking spaces, bus stop-shelters, taxi, Tonga and auto/ rickshaw stands.
- (x) Logistics Hubs/Container Yards, In land container Depot, Container Freight Station.
- (xi) Weighing Bridge.
- (xii) Communication Towers.
- (xiii) Warehouses upto a maximum limit of 20% of the total area of the sector.
- (xiv) Dhabas, as per prevailing policy.

#### V Public utilities :-

- (i) Water supply installations including treatment plants.
- (ii) Drainage and Sanitary installations including sewage treatment plants and disposal works.
- (iii) Electric Power plant and sub-station including grid sub-station.
- (iv) Gas installations and Gas works.
- (v) Solid Waste management Sites.

#### VI Public and semi public uses zone :-

- (i) Government offices, Government Administration centres, secretariats and police station.
- (ii) Educational, cultural and religious institutions.
- (iii) Medical health institutions.
- (iv) Civic/cultural and social institutions like theatres, opera houses etc. of predominantly on commercial nature

- (v) Land belonging to defence.
- (vi) Dhabas, Restaurants as under: -

Serial number	Name of Facility	Area		No. of facilities in a sector	Commercial component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio
		Minimum	Maximum				
1	Dhabas	500 Square meters	1000 Square meters	2	50 Square meters	50 %	50 %
2	Restaurants	1000 Square meters	2000 Square meters	2	10 %	30 %	150 %

- (vii) Communication Towers.
- (viii) Fuel Stations.
- (ix) Any other use which Government in public interest may decide.

## VII Open spaces :-

- (i) Sports ground, stadium and play grounds.
- (ii) Parks and Green Belts, Garden, Agro forestry/floriculture and other Recreational Uses.
- (iii) Cemeteries, crematories etc.
- (iv) Fuel stations, bus queue shelter along roads with the permission of Director.
- (v) Public utility services like electric grid station, transmission lines, communication lines, water supply lines, sewerage lines, drainage lines in the green belts along the scheduled roads and major roads.
- (vi) Water bodies/ Lakes/water recharge zone.
- (vii) Communication Towers.
- (viii) Mela Ground and Multipurpose Ground.
- (ix) Any other use, which the Government may in Public interest decide.

## VIII Agriculture zone :-

- (i) Agricultural, Horticultural, dairy and poultry farming.
- (ii) Village houses within Abadi-deh.
- (iii) Farm houses outside abadi-deh subject to restriction as laid down in zoning regulation XIX.
- (iv) Afforestation development of any of the part for recreation.
- (v) Expansion of existing village contiguous to abadi-deh if undertaken as a project approved or sponsored by the Central Government, or State Government.
- (vi) Milk chilling station and pasteurisation plant.
- (vii) Bus Stand and railway station.
- (viii) Air ports with necessary buildings.
- (ix) Wireless stations.
- (x) Grain godowns, storage space at sites approved by the Director.
- (xi) Weather stations.
- (xii) Land drainage and irrigation, hydroelectric works and tubewell for irrigation.
- (xiii) Telephone and electric transmission lines and poles.
- (xiv) Mining and extraction operations including lime and brick kilns, stones, quarries and crushing subject to the rules and at approved site.
- (xv) Cremation and burial grounds.
- (xvi) Fuel stations and service garages.
- (xvii) Renewable and non-renewable energy power plants.
- (xviii) Liquid Petroleum Gas storage godowns with the approval of the Director.

- (xix) Small Scale Industrial units shall be allowed subject to fulfillment of the following conditions, provided that the site should not fall within restricted belt notified under the 'Works Defence Act, 1903' around Defence installations, if any and should not abut with National Highway, Schedule Road and State Highway:

<b>A. Siting norms</b>		
<b>Zone</b>	<b>Norms</b>	
Low potential zone	Within 2 kms from Urbanisable Zone (excluding the peripheral roads, if proposed along urbansiable boundary)	Beyond 2 kms from Urbanisable Zone (excluding the peripheral roads, if proposed along urbansiable boundary)
	Non-polluting green category units of any area	Green and orange category units of any area
<b>B. Approach norms</b>		
Medium & Low Potential zone	Minimum 30 ft wide revenue rasta/public road be considered for grant of CLU permission in agriculture zone for industrial use. However, in case industrial Change of Land Use permission stands granted on 5 karam (27.5ft) wide revenue rasta/public road, then application for CLU permission on the said road, shall be considered subject to the condition that the project proponent donates 1 karam (5.5 ft) wide strip of the applied land to the Gram Panchayat/Local Authority through Hibbanama/gift deed so as to make the approach 6 karma (33 ft) in front of the applied site.	

- (xx) Non polluting Medium and Large Scale Agro-based Industries on Public road/rasta not less than 30 feet wide other than scheduled roads, National Highway and State Highway subject to the condition that site should not fall within restricted belt around the defence installation as applicable for such installation if any.
- (xxi) Dhabas, Banquet Hall, Small Restaurants, Motels, Hotels, Resort and Amusement Park/ Theme Park along National Highway / Scheduled Roads in the area outside restricted/ green belt as under:

Serial number	Permissible Activity	Area		Commercial Component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio
		Minimum	Maximum			
1	Dhabas	1000 Square meters	1 acre	50 Square meters	40%	40%
2	Restaurant	2000 Square meters	1 acre	15%	30%	150%
3	Motel with banquet facilities	2.5 acres	5 acres	15%	30%	150%
4	Resort	4 acres	10 acres	15%	30%	150%
5	Amusement Park/Theme Park	2.5 acres	10 acres	15%	30%	50%

Provided the access permission is obtained from National Highway Authority of India if the site is located on National Highway, and from Executive Engineer, Public Works Department (Building and Roads) if the site is located on scheduled road.

(xxii) **Banquet Hall:-**

Permissible Zone	Agriculture Zone
Approach	1. Minimum width of the approach road must be 18 meters 2. The access permission is required from XEN, PWD (B&R) if the site is located on scheduled road. 3. Approach from National Highways can be considered, if the site fulfills minimum distance norm from intersection/access and is located on minimum 7 meters wide service road or the applicant submits prior permission of access from NHAI
Area Required	Minimum area 2.5 acres Maximum area 5.00 acres
Floor Area Ratio	50%
Ground Coverage	30%
Conversion Charges	50% of the rates prescribed for Commercial use
Permissible Ancillary uses within Floor Area Ratio	10% of the allowed FAR for Gift Shop, STD Booth, Toy Centre and Flower Shops etc.
Parking	Minimum 25% of the site area.

**Note:** The provision of marriage palace/Banquet Hall within the Municipal Limit shall be as per the policy approved by the Department of Urban Local Bodies and as amended from time to time.

(xxiii) Microwave Towers/Stations, Seismic Centers and Telecommunication Centers

(xxiv) Communication Towers.

(xxv) Ready mix concrete Plants, Wet Mix Plants, Hot Mix Plants connected with the projects for which contract or work is assigned by Government or Government agency and to be set up on short **term** basis.

(xxvi) Service Garage, Sale/Display Centre-cum-service **garage** as under:

Serial number	Name of facility	Area (in acres)		Commercial component	Maximum ground coverage	Floor Area Ratio	Approach Road	Height
		Minimum	Maximum					
1	Service Garage	0.5	1	Nil	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres
2	Sale/Display Centre-cum-service garage	0.5	2	10% of permissible Floor Area Ratio	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres

**Note:** \* The fee and charges on commercial component shall be levied on the commercial rates;

\* Existing/already CLU granted service garages shall be considered for grant of permission for sale/display centre subject to fulfillment of the above norms.

(xxvii) Weighing Bridge.

(xxviii) Educational institutions

(xxix) Any other use, which Government may in Public Interest, decides.

**IX Special Zone:-**

Recreational, Entertainment, Water Sports Game, Hotel, Motel, water Resort, Sports Academy or any other specialized activity with the permission of Director.

**X Uses Strictly Prohibited:-**

Storage of Petroleum and other inflammable material without proper license.

**Appendix-1****Categories of Industries included in the scope / definition of Information Technology Industry****(A) Computing Devices including**

Desktop  
Personal Computer  
Servers  
Work-station  
Nodes  
Terminals  
Network P.C  
Home P.C.  
Lap-top Computers  
Note Book Computers  
Palm top Computer/PDA

**(B) Network Controller Card/ Memories including**

Network Interface Card (NIC)  
Adaptor Ethernet /PCI/EISA/Combo/PCMICA  
SIMMs Memory  
DIMMs Memory  
Central Processing Unit (CPU)  
Controller SCSI/Array  
Processors Processor/Processor Power Module/Upgrade

**(C) Storage Units including**

Hard Disk Drives/Hard Drives  
RAID Devices and their Controllers  
Floppy Disk Drives  
C.D. ROM Drives  
Tape Drives DLT Drives/DAT  
Optical Disk Drives  
Other Digital Storage Devices

**(D) Other**

Key Board  
Monitor  
Mouse  
Multi-media Kits

**(E) Printers and Output Devices including**

Dot matrix  
Laserjet  
Inkjet  
Deskjet  
LED Printers  
Line Printers  
Plotters

- 
- Pass-book Printers
  - (F) Networking products including**
    - Hubs
    - Routers
    - Switches
    - Concentrators
    - Trans-receivers
  - (G) Software including**
    - Application Software
    - Operating system
    - Middleware/Firmware
  - (H) Power supplies to Computer Systems including**
    - Switch Mode Power Supplies
    - Uninterrupted Power supplies
  - (I) Networking/Cabling and related accessories**  
(related to IT Industry)
    - Fibre Cable
    - Copper Cable
    - Cables
    - Connectors, Terminal Blocks
    - Jack Panels, Patch Cord
    - Mounting Cord/Wiring Blocks
    - Surface Mount Boxes
  - (J) Consumables including**
    - C.D.ROM /Compact Disk
    - Floppy Disk
    - Tapes DAT/DLT
    - Ribbons
    - Toners
    - Inkjet Cartridges
    - Inks for Output devices
  - (K) Electronic Components**
    - Printed Circuit Board/Populated PCB
    - Printed Circuit Board/PCB
    - Transistors
    - Integrated Circuits/ICs
    - Diodes/Thyristor/LED
    - Resistors
    - Capacitors
    - Switches (On/Off, Push button, Rocker, etc.)
    - Plugs/sockets/relays
    - Magnetic heads, Print heads
    - Connectors
    - Microphones/Speakers
    - Fuses
  - (L) Telecommunication Equipment including:**
    - Telephones
    - Videophones

Fascimile machines/Fax cards  
 Tele-Printers/Telex machine  
 PABX/EPABX/ RAX/MAX Telephone Exchange  
 Multiplexers/Muxes  
 Modems  
 Telephone answering machines  
 Telecommunication Switching Apparatus  
 Anetna and Mast  
 Wireless datacom equipment  
 Receiving equipments like Pagers, mobile/Cellular Phones, etc.

#### **VSATs**

Video Conferencing Equipments

\* Including Set Top Boxes for both Video and Digital Signaling.

**(M) IT Enabled Services are business processes and services, the end products/services of which are:-**

- Delivered outside India.
- Delivered over communication network., and
- Either externally contracted (out-sourced) or provided by a remote subsidiary of the same company (out-located).

**Note:** Services which would not be included are:-

- Remote production/manufacturing units
- The Corporate offices of companies or their local branches
- Virtual business on Internet.

The following services which meet the above criteria would be included:-

- (i) Back-Office Operations
- (ii) Call Centres
- (iii) Content Development or Animation
- (iv) Data Processing
- (v) Engineering and Design
- (vi) Geographic Information System Services
- (vii) Human Resource Services
- (viii) Insurance Claim Processing
- (ix) Legal Database
- (x) Medical Transcription
- (xi) Payroll
- (xii) Remote Maintenance
- (xiii) Revenue Accounting
- (xiv) Supports Centres and
- (xv) Web-site Services.

S. N. ROY,  
 Additional Chief Secretary to Government, Haryana,  
 Urban Local Bodies Department.

A.K. SINGH,  
 Principal Secretary to Government, Haryana,  
 Town and Country Planning Department.



